

Information zur Grundsteuerpflicht beim Eigentumswechsel

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse bei Grundstücken während des Jahres ändern, hat dies auf die Grundsteuerpflicht im laufenden Kalenderjahr keine Auswirkung.

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Schuldner der Grundsteuer des laufenden Kalenderjahres ist derjenige, dem der Grundbesitz zum 1.1. des laufenden Kalenderjahres mit dem Einheitswertbescheid des Finanzamts zugerechnet wurde. Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Aus diesem Grunde ist der bisherige Eigentümer verpflichtet, die Grundsteuer noch für das restliche Kalenderjahr zu entrichten (§§ 9 und 10 GrStG).

In notariellen Kaufverträgen ist meist geregelt, dass der Erwerber ab Übergang von Nutzen und Lasten die Steuern und Abgaben übernehmen muss. Dies ist eine privatrechtliche Vereinbarung, die das Steuerschuldverhältnis nicht berührt. Auf Grund dieser Vereinbarung kann der bisherige Eigentümer den Erwerber dazu auffordern, ihm die anteilige Grundsteuer zu erstatten.

Das Finanzamt erhält vom Notariat eine Veräußerungsanzeige. Auf dieser Grundlage erstellt das Finanzamt jeweils einen Bescheid über den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag und übersendet diese an den neuen Eigentümer. Zurechnungszeitpunkt ist der 1.1. des folgenden Kalenderjahres. Der neue Eigentümer erhält im folgenden Kalenderjahr von der Gemeinde einen Grundsteuerbescheid.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt d. h. zum 01.01. des folgenden Kalenderjahres wird auch das Wasser auf den neuen Eigentümer umgestellt.

Mit dieser Umstellung ist zu beachten, dass die vorhandene Einzugsermächtigung für die Grundsteuer und für das Wasser keine Gültigkeit mehr besitzt.