

Grundsteuer – Hinweis bei Eigentümerwechsel

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§ 9 Grundsteuergesetz – GrStG). Die Grundsteuer ist also eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Die Grundsteuer wird also nicht unterjährig abgerechnet.

Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, dem der Grundbesitz zu Beginn des Kalenderjahres – also am 01.01. – zugerechnet wird. Maßgebend ist in der Regel, wer zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragen ist oder anderweitig die tatsächliche Herrschaft über das Grundstück ausübt (§ 39 Abs. 2 Nr. 1 AO). Maßgebend ist also grundsätzlich nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Zumeist geht das Eigentum mit Zahlung der vollen Kaufpreissumme auf den Erwerber über.

Beispiel 1:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) nach Eintragung im Grundbuchamt am 15.05.2018 bleibt der bisherige Eigentümer Schuldner der Grundsteuer 2018; erst ab 01.01.2019 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Die Grundsteuerveranlagung kann also erst dann auf den neuen Eigentümer umschrieben werden, wenn eine entsprechende Mitteilung des Finanzamtes vorliegt. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer 3-6 monatigen Bearbeitungszeit zu rechnen.

Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 GrStG) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich. Seine Zahlungspflicht endet erst, wenn er von der Amtsverwaltung einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Amtsverwaltung erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang (Grundbucheintrag) erfolgt am 25.10.2018. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2019 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2019 eine entsprechende Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt und in der Folge erst dann die daraus resultierenden Grundsteuerbescheide. Der bisherige Eigentümer hatte deshalb neben der Grundsteuerrate zum 15.11.2018 zunächst auch die Grundsteuerrate zum 15.02.2019 zu entrichten. Letztere bekommt er im März 2019 natürlich wieder erstattet.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können, empfehle ich, dass der bisherige Eigentümer die Grundsteuer entsprechend den Festsetzungen in den Grundsteuerbescheiden entrichtet. Ein bestehendes SEPA-Lastschriftmandat sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen nicht storniert werden; dieses wird mit Ende der Zahlungspflicht sowieso hinfällig. Sind Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet worden, für die nach der Mitteilung des Finanzamts der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese selbstverständlich dem bisherigen Eigentümer von der Amtsverwaltung erstattet. Der Anteil des neuen Eigentümers an den verbleibenden bezahlten Beträgen (= für das Jahr des Eigentumsübergangs) sollte erst dann wie ggf. im notariellen Vertrag vereinbart vom bisherigen Eigentümer an den neuen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

Beispiel 3 auf Grundlage von Beispiel 2 und einer angenommenen Jahresgrundsteuer von 400 EUR:

Bezahlt am	Für	EUR
15.02.2018	1. Rate 2018	100,00
15.05.2018	2. Rate 2018	100,00
15.08.2018	3. Rate 2018	100,00
15.11.2018	4. Rate 2018	100,00
15.02.2019	1. Rate 2019	100,00
14.03.2019	Erstattung 1. Rate 2019 durch die Amtsverwaltung	-100,00
Verbleibende aufzuteilende Grundsteuer 2018		400,00

Vom 25.10.2018 bis 31.12.2018 = 67 Tage

400 EUR : 364 Tage x 67 Tage = 73,63 EUR Anteil, der vom neuen an den alten Eigentümer zu bezahlen ist.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass der Erwerber für das lfd. Jahr und das Vorjahr des Eigentumsübergangs für rückständige Grundsteuern des bisherigen Eigentümers haftet, d.h. zur Zahlung von der Amtsverwaltung herangezogen werden kann (§ 11 Abs. 2 GrStG).

Darüber hinaus ruht die Grundsteuer auf dem Grundstück als öffentliche Last; ggf. kann deshalb das Grundstück – im Übrigen auch bei zwischenzeitigem Eigentümerwechsel – für bis zu zwei Jahre rückständiger Grundsteuer zwangsversteigert werden (§ 12 GrStG, § 77 Abs. 2 Satz 1 AGBGB).

Beim Kauf eines Grundstücks bzw. einer Wohnung ist es deshalb sinnvoll, sich der Zahlung der bisher entstandenen und fälligen Grundsteuer (und anderer Grundabgaben) bei der Gemeinde zu versichern. Auf Antrag des derzeit Steuerpflichtigen und gegen Zahlung einer geringen Gebühr stellt die Amtsverwaltung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung über entstandene und bezahlte Grundsteuer und anderen Grundabgaben (Wasser- und Kanalgebühren, Klärschlammgebühren, Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge) aus. Ggf. setzen Sie sich bitte mit dem Amt in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Steuergeheimnisses keine telefonischen Auskünfte zu einem konkreten Steuerfall erteilt werden. Bescheinigungen und Bescheidkopien können aus diesem Grund grundsätzlich nur dem Steuerpflichtigen zugesandt werden. Die Höhe der Grundsteuer ist dem letzten Grundsteuerbescheid zu entnehmen, der in der Regel für mehrere Jahre gültig ist.

Kontakt:

Steueramt Amt Bokhorst-Wankendorf

Frau Seidler, Tel. 04326-9979-31, yvonne.seidler@amt-bokhorst-wankendorf.de

Frau Golling, Tel. 04326-9979-32, antje.golling@amt-bokhorst-wankendorf.de