

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 die Wohnung / das Grundstück 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) am 15.05.2015 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2015; erst ab dem 01.01.2016 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Wir können unsere Grundsteuerveranlagungen also erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn uns eine entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer 3-6 monatigen Bearbeitungszeit zu rechnen.

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

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2015. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2016 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2016 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 15.11.2015 zunächst auch die Grundsteuerrate zum 15.02.2016 zu entrichten. Letztere bekommt er im März 2016 natürlich wieder erstattet.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können empfehlen wir, dass der bisherige Eigentümer bis zu unserer vorstehend genannten Mitteilung die Grundsteuerbeträge 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 Stadt 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
15.02.2015	1. Rate 2015	100,00
15.05.2015	2. Rate 2015	100,00
15.08.2015	3. Rate 2015	100,00
15.11.2015	4. Rate 2015	100,00
15.02.2016	1. Rate 2016	100,00
14.03.2016	Erstattung 1. Rate 2016 durch die Stadt	-100,00
verbleibt aufzuteilende Grundsteuer 2015:		400,00

vom 25. Oktober 2015 bis 31. Dezember 2015 = 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 Gemeinde 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 AO, Art. 70 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 Stadt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung über entstandene und bezahlte Grundsteuer und anderen Grundabgaben (Wasser-Kanal-Müllgebühren, Wasser- bzw. Kanalherstellungsbeiträge, Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge) aus. Ggf. setzen Sie sich bitte mit uns 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 der Stadt Ebersberg, Telefon: 08092 8255-47, EMail: steueramt@ebersberg.de