

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 eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Die Grundsteuer wird somit **nicht unterjährig** abgerechnet.

Nach § 10 Abs. 1 GrstG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, in dessen Eigentum die Wohnung oder das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahrs, also am 01.01. steht (Grundbucheintragung). Maßgebend ist also nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres.

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine ist bindend für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde (§ 182 AO). Die Gemeindeverwaltung kann Grundsteuerveranlagungen also erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn eine entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer 3-6 monatigen Bearbeitungszeit zu rechnen.

Der ehemalige Eigentümer bleibt damit 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 Gemeinde einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Gemeinde erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Eine bestehende Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen nicht storniert werden; diese 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 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 (Nutzen-Lastenregelung), vom bisherigen Eigentümer an den neuen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

Die Höhe der Grundsteuer ist dem letzten Grundsteuerbescheid zu entnehmen.

Beispiel 1:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.05.2014 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2014; erst ab dem 01.01.2015 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2014. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2015 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2015 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 15.11.2014 zunächst auch die Grundsteuerrate zum 15.02.2015 zu entrichten. Letztere bekommt er natürlich wieder erstattet.