

Grundsteuer

Informationen zum Eigentumswechsel | Das sollten Sie wissen...

Allgemeines

Geht der Grundbesitz auf einen anderen Eigentümer über (z. B. Verkauf, Schenkung, Überlassung etc.), bewirkt dies selbstverständlich eine Aufhebung der Grundsteuerpflicht des bisherigen Eigentümers und eine Neufestsetzung für den Erwerber.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Grundsteuer eine Jahressteuer ist, d. h. die Verhältnisse zum 1. Januar ausschlaggebend sind und für das gesamte Kalenderjahr gelten. Ein Eigentumswechsel wirkt sich auf die Grundsteuer daher immer erst ab dem Folgejahr aus (Stichtagsprinzip).

Die Grundsteuer wird also nicht unterjährig abgerechnet.

Aufgrund des Kaufvertrages erhält die Stadt Zeil a.Main weder vom Notar noch vom Grundbuchamt automatisch eine Mitteilung über den Verkauf. Maßgebend ist also nicht die im Notar-/Kaufvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Die Abmachung im Notarvertrag berechtigt den Verkäufer lediglich, sich vom Käufer die ab dem Zeitpunkt des Überganges entfallenden Lasten erstatten zu lassen (Privatrecht).

Die Erteilung eines neuen Grundsteuerbescheides, in dem das Grundstück dem neuen Eigentümer zugerechnet wird, erfolgt somit immer erst ab dem 01.01. des Folgejahres.

Wegen des langen Informationsweges über den Notar, das Grundbuchamt und die Einheitsbewertungsstelle des Finanzamts können unter Umständen ab dem Verkaufsdatum mehrere Monate vergehen, bevor die Stadt Zeil a.Main den entsprechenden Bescheid erhält.

Die bescheidmäßige Abwicklung ist jedoch nicht immer bis zum Stichtag 1. Januar möglich. Um dennoch zeitnah den neuen Eigentümer zur Zahlung der Grundsteuer heranziehen und den Veräußerer entsprechend von der Zahlungsverpflichtung entlasten zu können, bietet die Steuerverwaltung der Stadt Zeil a.Main als besonderen Service die Möglichkeit an, dass der Käufer bzw. Verkäufer den notariellen Vertrag bereits gleich nach Kauf/Verkauf vorlegt und somit den Eigentümerwechsel der Stadt Zeil a.Main zeitnah anzeigt bzw. mitteilt.

Bei Vorlage entsprechender Unterlagen (z. B. notarieller Vertrag) in der Steuerabteilung kann der neue Eigentümer bereits ab dem Folgejahr für die Grundsteuer vorgemerkt werden.

Hinweise für den Verkäufer

Die Grundsteuerpflicht endet grundsätzlich am Ende des Jahres, in dem das Grundstück veräußert wird. Die Steuerpflicht bezieht sich immer auf das gesamte Jahr, auch wenn das Grundstück im Laufe des Jahres veräußert wird.

Der bisherige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer so lange verantwortlich bis er einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende seiner Steuer- und Zahlungspflicht hervorgeht.

Ein bestehendes Lastschriftmandat sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen und damit verbundenen Mahnungen nicht storniert werden; dieses wird mit Ende der Zahlungsverpflichtung 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.

Hinweise für den Käufer

Die Grundsteuerpflicht beginnt grundsätzlich erst mit Beginn des Jahres, das auf den Grundstückserwerb folgt, d. h. der neue Eigentümer ist erst ab dem 01.01. des folgenden Jahres Schuldner der Grundsteuer an die Stadt Zeil a.Main.

Nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes haftet der Erwerber neben dem früheren Eigentümer für die Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist.