

Das Steueramt informiert!

Grundsteuer - Hinweis bei Eigentümerwechsel

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (01.01.) für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§ 9 Grundsteuergesetz - GrstG).

Die Grundsteuer ist also eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Jahresgrundsteuer ist von einem Steuerpflichtigen zu leisten. Die Grundsteuer wird also 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 notariellen Vertrag 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. Mai 2015 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2015; erst ab dem 01.01.2016 wird der neue Eigentümer Steuerschuldner.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Grundsteuerveranlagungen können also erst dann auf den neuen Eigentümer umschrieben werden, wenn uns der entsprechende Messbescheid des Finanzamts zugegangen ist. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer bis zu 12-monatigen Bearbeitungszeit zu rechnen.

Der bisherige 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 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.

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 Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können wird empfohlen, dass der bisherige Eigentümer bis zum Ergehen eines Aufhebungsbescheides die Grundsteuerbeträge entrichtet. Eine bestehende Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen und Kosten 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 von der Gemeinde 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	€
15.02.2015 1. Rate 2014	100,00
15.05.2015 2. Rate 2014	100,00
15.08.2015 3. Rate 2014	100,00
15.11.2015 4. Rate 2014	100,00
15.02.2016 1. Rate 2015	100,00
14.03.2016 Erstattung der 1. Rate 2016 durch Gemeinde	-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 bisherigen Eigentümer aufgrund der notariellen Urkunde zu zahlen ist.

Das Steueramt bietet an:

Sie haben die Liegenschaft (Eigentumswohnung) verkauft. Wie Eingangs bereits erwähnt, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Zurechnung, der Beginn des Kalenderjahres maßgebend, das auf den Eigentumswechsel folgt (§ 17 Grundsteuergesetz, § 22 Bewertungsgesetz). Der bisher festgestellte Einheitswert, auf dem der Grundsteuermessbescheid bzw. Abgabenbescheid beruht, ist auch gegenüber dem Rechtsnachfolger gültig (§ 182 Abgabenordnung).

Wir sind bereit, die Umschreibung auf den Erwerber vorzuziehen, vorausgesetzt, Sie senden die beigefügte Erklärung ausgefüllt mit Ihrer und der Unterschrift des Erwerbers zurück. Bitte beachten Sie, dass Übergänge nur zum 01. eines Monats erfolgen. Bei einem Verkauf von Eigentumswohnungen entfällt der Eintrag des Wasserzählerstandes.

Ein vorgezogener Eigentumswechsel ist nur möglich, wenn die gesamte wirtschaftliche Einheit übereignet wurde. Sofern sich der Eigentumswechsel nur auf einen Teil des Grundstücks erstreckt oder wenn dieses geteilt wird und auf verschiedene Erwerber übergeht, muss auf jeden Fall die Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes abgewartet werden. Für den Erwerber fügen wir eine Einzugsermächtigung bei, falls dieser das Abbuchungsverfahren wünscht.

Magistrat
der Stadt Hattersheim am Main
-Steueramt-
Im Nassauer Hof 1 - 3
65795 Hattersheim am Main

E r k l ä r u n g

Das Grundstück

Das Gebäude

Die Eigentumswohnung

.....
(Straße, Wohnort)

bisheriger Eigentümer :

Straße, Wohnort:

Kassenzeichen: 01

ist mit Vertrag vom:

im Ganzen auf:
(Name u. Anschrift des
neuen Eigentümers und
Miteigentümer)
.....

übergegangen.

Die Grundbesitzabgaben werden ab **01.**_____ **201**__ von dem Erwerber gezahlt.

Der Eigentumsübergang ist nur zum 01. eines Monats möglich.

Der Zählerstand der Wasseruhr beträgt bei Übergabe _____ cbm.

Das Haus wird voraussichtlich von ____ Personen bewohnt.

_____, den _____

(Veräußerer)

(Erwerber)

Stadt Hattersheim am Main
Referat Zentrale Steuerung & Service
Stadtkasse
Im Nassauer Hof 1 – 3
65795 Hattersheim am Main

Zahlungspflichtige/r:

Name: _____
Straße: _____
Wohnort: _____
Kassenzeichen: _____

SEPA-Basis-Lastschriftmandat

Ich/Wir ermächtige(n) die Stadtkasse Hattersheim - jederzeit widerruflich - die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen durch Lastschrift von meinem/unserem Konto einzuziehen. Zugleich weise(n) ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die von der Stadtkasse Hattersheim auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

Die Stadtkasse ist berechtigt, vom Auftraggeber zu verantwortende Gebühren, die durch Rücklastschriften entstehen, gegen diesen geltend zu machen. Darüber hinaus dürfen bestehende Rückstände von der Stadtkasse eingezogen werden.

Hinweis: Ich/Wir kann/können innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

- | | | |
|---|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer und Abgaben | <input type="checkbox"/> Kindergartenbeitrag
einschl. Essensgeld | <input type="checkbox"/> Hundesteuer |
| <input type="checkbox"/> Spielapparatesteuer
Pachten | <input type="checkbox"/> Gewerbesteuer | <input type="checkbox"/> Mieten und |
| <input type="checkbox"/> Wärme- und Stromlieferung | <input type="checkbox"/> | |

Gültig ab _____ für wiederkehrende Zahlungen.

Kreditinstitut: _____

IBAN: DE _____ BIC: _____

Anschrift der Kontoinhaberin / des Kontoinhabers (falls abweichend vom Steuerpflichtigen):

Name, Vorname: _____
Straße: _____
Wohnort: _____

Ort, Datum

Unterschrift der Kontoinhaberin / des Kontoinhabers

**Bitte das SEPA-Basis-Lastschriftmandat im Original unterschrieben
zurücksenden!**