



Wichtige Information! - Bitte sorgfältig lesen! - Wichtige Information!

Sie haben ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkauft oder übertragen?

Das Steueramt der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf informiert mit den nachfolgenden Ausführungen den **Verkäufer** darüber, was bei einem Eigentumswechsel zu tun ist:

Allgemeines:

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, 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. Zumeist geht das Eigentum mit Zahlung der vollen Kaufpreissumme auf den Erwerber über.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 Abgabenordnung - AO).

Wir können unsere Grundsteuerveranlagungen also erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn uns eine entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist.

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

Aus der Praxis:

Die Verwaltungsgemeinschaft Westendorf wird weder vom Notar, noch vom Grundbuchamt automatisch über einen Immobilienverkauf informiert. Das liegt unter anderem daran, dass in den notariellen Kaufverträgen Vereinbarungen getroffen werden, die rein privatrechtlicher Natur sind und die für die Verwaltung bei der Erhebung öffentlicher Abgaben nicht bindend sind.

Uns ist bewusst, dass es Gemeinden gibt, die eine unterjährige Umschreibung dennoch vornehmen. Eine Zurechnung der Grundsteuer ohne Grundlagenbescheid des Finanzamtes ist jedoch nicht rechtskonform und damit problembehaftet, so dass die Verwaltungsgemeinschaft Westendorf eine solche Lösung nicht anbieten möchte und kann.

Problematisch ist leider die Bearbeitungssituation der Eigentumswechsel bei den vorgelagerten Behörden, nämlich dem Amtsgericht (Grundbuchamt) und dem Finanzamt Kaufbeuren.

Je nach Arbeitsaufkommen und Personalausstattung bei den vorgenannten Behörden kann es durchaus vorkommen, dass die Bearbeitung der Eigentumswechsel zwischen 1 ½ und 3 Jahren dauert.

Beispiele und Rechtsgrundlagen:

Beispiel 1:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.05.2017 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2017; erst ab dem 01.01.2018 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts ist 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. 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 Verwaltungsgemeinschaft Westendorf einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2017. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2018 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2018 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 15.11.2017 zunächst auch die Grundsteuerrate zum 15.02.2018 zu entrichten. Letztere bekommt er im März 2018 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. 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 von der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf 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
15.02.2017		1. Rate 2017	100,00
15.05.2017		2. Rate 2017	100,00
15.08.2017		3. Rate 2017	100,00
15.11.2017		4. Rate 2017	100,00
15.02.2017		1. Rate 2018	100,00
14.03.2018	Erstattung	1. Rate 2018	100,00

verbleibt aufzuteilende Grundsteuer 2017:

400,00 EUR vom 25. Oktober 2017 bis 31. Dezember 2017 = 67 Tage

400,00 EUR : 365 Tage x 67 Tage = 73,42 EUR - Anteil, der vom neuen an den alten Eigentümer zu bezahlen ist.

Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Steuergeheimnisses grundsätzlich keine telefonischen **Auskünfte** zu einem konkreten Steuerfall erteilt werden. Bescheinigungen und Bescheidkopien können aus diesem Grund 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: Verwaltungsgemeinschaft Westendorf
Ansprechpartner: Frau Michels
Telefon: 08344/9202-20
E-Mail: steueramt@vg-westendorf.de