

Die Gemeindekasse informiert

Wer bezahlt die Grundsteuer im Fall des Eigentumswechsels?

Wenn Grundbesitz verkauft wird, geht nach den gesetzlichen Regelungen die Grundsteuerpflicht am 1. Januar des folgenden Jahres auf den neuen Eigentümer über.

Bis zum gesetzlichen Steuerübergang, der durch einen Bescheid des Finanzamts festgesetzt wird, bleibt der bisherige Eigentümer gegenüber der Gemeinde Schuldner der Grundsteuer. Wenn im Rahmen eines Kaufvertrages vom gesetzlichen Steuerübergang abweichende Vereinbarungen getroffen werden, so ist ein finanzieller Ausgleich entsprechend dieser Vereinbarung unter den Vertragspartnern vorzunehmen.

Zur Veranschaulichung wird folgendes Beispiel ausgeführt:

Ein Wohnhaus wurde mit Vertrag vom 31.05.2017 veräußert. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist die Grundsteuer vom Erwerber erst ab dem 01.01.2018 an die Gemeinde zu entrichten. Bis zum 31.12.2017 bleibt der Verkäufer des Hauses gegenüber der Gemeinde steuerpflichtig.

Sofern die Vertragsparteien vereinbart haben, dass die Grundsteuer ab dem 01.06.2017 vom Käufer übernommen werden soll, so hat diese Regelung nur eine interne Bedeutung für Verkäufer und Käufer.

Die Gemeinde muss auch in einem solchen Fall den gesetzlichen Steuerübergang zum 01.01.2018 bei der Ausstellung der Grundsteuerbescheide und bei der Anforderung von Grundsteuerzahlungen zugrunde legen. Im genannten Fall müsste der Käufer den Grundsteuerbetrag für die Zeit vom 01.06.2017 bis 31.12.2017 privat an den Verkäufer erstatten, da dieser gegenüber der Gemeinde bis zum Jahresende 2017 Steuerschuldner ist. Die Umschreibung des Grundbesitzes für die Grundsteuerveranlagung auf den Käufer ist vom Messbescheid des Finanzamts über die Zurechnung abhängig. Solange dieser Bescheid des Finanzamts der Gemeinde noch nicht vorliegt, kann eine Änderung des Grundsteuerkontos nicht vorgenommen werden. Von Seiten des Finanzamts ist jedoch gewährleistet, dass auch bei eventuellen Verzögerungen der Bescheidausstellung eine rückwirkende Zurechnungsfortschreibung zum 01. Januar des auf den Verkauf folgenden Jahres vorgenommen wird. Das Bürgermeisteramt bittet um Verständnis, dass anders lautende Wünsche wegen der bestehenden Regelungen nicht erfüllt werden können. Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Karin Maier, Tel.: 07194/9501-17 gerne zur Verfügung.