

Grundsteuer

Informationen zum Eigentumswechsel | Das sollten Sie wissen ...

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes gelten die Verhältnisse zum 1. Januar für das gesamte Kalenderjahr. Ein Eigentumswechsel wirkt sich auf die Grundsteuer daher immer erst ab dem Folgejahr aus (Stichtagsprinzip).

- **Persönlicher Schuldner der Grundsteuer ist grundsätzlich derjenige, dem der Steuergegenstand (= Grundbesitz) zu Beginn eines Kalenderjahres gehört. Er hat die Steuer für das gesamte Jahr zu entrichten.**

Eine unterjährige Umschreibung der Grundsteuer auf einen neuen Eigentümer ist gesetzlich ausgeschlossen.

Nach der notariellen Veräußerung einer Immobilie bzw. eines Grundstücks ergeht eine Abschrift des Kaufvertrages an das Finanzamt. Bewertungsrechtlich ist das Finanzamt Ehingen zuständig. Über die Veränderung der Eigentumsverhältnisse erhält die Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen von dort dann eine Ausfertigung des sogenannten Grundsteuermessbescheides. Dieser ist bindend für die Festsetzung der Grundsteuer. Bis zur Erteilung des neuen Grundsteuermessbescheides gilt der vorherige unverändert weiter. Die daraus resultierenden steuerlichen Festsetzungen sind weiterhin zu erbringen.

- **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.**

Sind dadurch Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet worden, für die nach der Mitteilung des Finanzamts dann der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese selbstverständlich zurückerstattet.

Meistens wird in den Verträgen vereinbart, dass der Erwerber nach Besitzübergabe alle anfallenden Abgaben zu tragen habe. Man könnte nun annehmen, dass die Gemeinde dann aufgrund einer solchen Vereinbarung die Grundsteuer vom Erwerber anfordern müsse.

- **Hier ist jedoch zu beachten, dass solche privatrechtliche Vereinbarungen nur zwischen den Vertragsparteien gelten, und keinerlei Einfluss auf die öffentlich-rechtliche Steuerpflicht gegenüber der Gemeinde haben bzw. diese außer Kraft setzen.**

Des Weiteren ist vor allem bei Verkäufen kurz vor dem Jahreswechsel zu beachten, dass für den Eigentumsübergang und die Steuerpflicht nicht das Datum des Kaufvertrages ausschlaggebend ist. Vielmehr sind die Zahlung des Kaufpreises und die Auflassung im Grundbuch Indizien für den Zeitpunkt der Neuzurechnung.

- **Wird also ein Grundstück im Dezember verkauft, und die Kaufpreiszahlung/Auflassung erfolgt erst im neuen Jahr, so ist der bisherige Eigentümer noch für das komplette Folgejahr gegenüber der Gemeinde für die Grundsteuer zahlungspflichtig.**