

# Information

## Für Grundstückseigentümer über den Beginn und die Beendigung der Grundsteuerpflicht bei einem Eigentümerwechsel an Grundstücken

Sehr geehrte Steuerzahlerin, sehr geehrter Steuerzahler,

der Eigentümerwechsel an einem Grundstück, Eigentumswohnung usw. bewirkt selbstverständlich eine Aufhebung der Grundsteuerpflicht des bisherigen Eigentümers und eine Neufestsetzung für den Erwerber. Wann der Zeitpunkt dieser Änderung eintritt, darüber möchten wir Sie nachstehend informieren:

### **1. Steuerliche Fortschreibung des Eigentumswechsels durch das Finanzamt**

Im Anschluss an die notarielle Beurkundung des Eigentumswechsels erfolgt die steuerliche Fort- bzw. Umschreibung durch das zuständige Finanzamt (§§ 22 und 18 Abs. 1 Nr. 1 AO). Diese Fortschreibung wird allerdings unabhängig vom Zeitpunkt des Eigentumsübergangs jeweils erst zum 1. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Kalenderjahres durchgeführt (§ 22 BewG und § 17 GrStG). Die Gemeinde Durmersheim erhält daraufhin vom Finanzamt über diese Fortschreibung einen Grundsteuermessbescheid.

Beispiel:

Herr „A“ verkauft am 22.01. ein Grundstück an Herrn „B“. Die steuerliche Fortschreibung durch das Finanzamt erfolgt dann zum nächsten 1.1. des Folgejahres.

### **2. Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde**

Für die Festsetzung der Grundsteuer ist die Gemeinde zuständig (§ 184 Abs. 3 AO). Über diese Festsetzung erhält der Steuerpflichtige einen Grundsteuerbescheid des Steueramtes. Die Grundlage dafür bildet aber wiederum der vom Finanzamt erlassene Bescheid über die Fortschreibung des Grundsteuermessbetrages. Das bedeutet, dass die Gemeinde hinsichtlich des Zeitpunktes und der Zurechnung des Grundstückes generell bei der Grundsteuerberechnung an die Festsetzung des Finanzamtes gebunden ist (§ 184 Abs. 1 i.V.m. §§ 182 und 175 AO). Ohne Vorliegen eines Finanzamtsbescheides ist eine Änderung somit nicht möglich.

Im vorstehend unter Ziffer 1 aufgeführten Beispiel bleibt daher der Verkäufer „A“ bis zum 31.12. grundsteuerpflichtig (§ 10 i.V.m. § 2 GrStG). Erst mit Wirkung vom nächsten 1.1. geht dann die Steuerpflicht auf den Käufer „B“ über.

Die Praxis zeigt allerdings, dass vielfach der Fortschreibungsbescheid des Finanzamtes zum 1. Januar des betreffenden Jahres noch nicht vorliegt. Folglich kann das Steueramt den Grundsteuerbescheid nicht rechtzeitig erlassen. In solchen Fällen muss der Verkäufer die fällige Grundsteuer auch über den 1. Januar hinaus an die Gemeinde entrichten und zwar bis zum Erlass des neuen Grundsteuerbescheides, da Steuerschuldner derjenige ist, dem der Einheitswert zugerechnet ist (§ 10 Abs. 1 GrStG). Die Aufhebung erfolgt dann rückwirkend zum 1. Januar und die sich daraus in der Regel ergebenden Überzahlungen werden von der Gemeinde unverzüglich zurückerstattet.

### **3. Schuldrechtliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer**

Die in einem Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten schuldrechtlichen Verhältnisse haben auf das vorstehend unter Ziffer 1 und 2 erläuterte Steuerrecht keine Auswirkungen.

In der Regel wird vertraglich vereinbart, dass Nutzen und Lasten zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt auf den Käufer übergehen. Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer, die von der Gemeinde Durmersheim auf Grund des Grundsteuergesetzes und der Abgabenordnung nicht berücksichtigt werden können. Eine solche Vereinbarung befreit den Verkäufer nicht von seiner Grundsteuerpflicht gegenüber der Gemeinde bis zu dem vorstehend dargelegten Zeitpunkt.