



SAMTGEMEINDE EILSEN

DER SAMTGEMEINDEBÜRGERMEISTER

Mitgliedsgemeinden : Ahnsen, Bad Eilsen, Buchholz, Heeßen, Luhden

Informationen zur Grundsteuer bei Eigentümerwechsel

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§9 GrstG). Die Grundsteuer ist also eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von dem Verkäufer (nur ein 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 Kalenderjahres, also zum 01.01. steht. Maßgebend ist also nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres.

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes ist alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer.

Die Grundsteuerveranlagung kann also erst auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden, wenn ein entsprechender Bescheid des Finanzamtes zugegangen ist. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer 1-3 monatigen Bearbeitungszeit zu rechnen. Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 GrstG) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich, d.h. **bei Verkauf muss die Steuer im Jahr der Übergabe vom Verkäufer getragen werden.** Ein bestehendes Lastschriftmandat sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen und damit verbundenen Mahnungen nicht storniert werden; dieses wird mit Ende der Zahlungspflicht sowieso hinfällig. Sollten Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet worden sein, für die nach der Mitteilung des Finanzamtes der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese selbstverständlich dem bisherigen Eigentümer erstattet.

Es besteht jedoch die Möglichkeit sich die Steuern, soweit vereinbart, privatrechtlich aufgrund des Kaufvertrages vom Käufer erstatten zu lassen.

Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass der Erwerber für das lfd. Jahr und das Vorjahr des Eigentumübergangs für rückständige Grundsteuern des bisherigen Eigentümers haftet, d.h. zur Zahlung von der Gemeinde herangezogen werden kann (§ 11 Abs.2 GrstG). Darüber hinaus ruht die Grundsteuer auf dem Grundstück als öffentliche Last; ggf. kann deshalb das Grundstück – im Übrigen auch bei zwischenseitigem Eigentümerwechsel – für bis zu zwei Jahre rückständiger Grundsteuer zwangsversteigert werden. Beim Kauf eines Grundstücks bzw. einer Wohnung ist es deshalb sinnvoll, sich vorher über den Notar zu informieren ob Zahlungsrückstände bestehen.