



Markt Peißenberg



Informationsblatt

Grundsteuerpflicht bei Eigentumswechsel

Wenn sich die Eigentumsverhältnisse bei Grundstücken oder Wohnungen während des Jahres ändern, hat dies auf die Grundsteuerpflicht im laufenden Kalenderjahr keine Auswirkung.

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 Kalenderjahres, also am 01.01. steht (Grundbucheintragung). Maßgebend ist demzufolge 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.

Der Markt Peißenberg kann die Grundsteuerveranlagung also erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn ihm eine entsprechende Mitteilung des Finanzamtes zugegangen ist (Grundsteuermessbescheid). 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 vom Markt Peißenberg einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann vom Markt Peißenberg erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Sind Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet worden, für die nach der Mitteilung des Finanzamtes der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese selbstverständlich dem bisherigen Eigentümer erstattet.

Ebenfalls weisen wir noch darauf hin, dass der Erwerber für das lfd. Jahr und das Vorjahr des Eigentumsübergangs für rückständige Grundsteuern des bisherigen Eigentümers haftet, d.h. zur Zahlung von der Gemeinde herangezogen werden kann (§ 11 Abs. 2 GrStG)

In notariellen Kaufverträgen ist meist geregelt, dass der Erwerber ab Übergang von Nutzen und Lasten die Steuern und Abgaben übernehmen muss. Dies ist allerdings eine privatrechtliche Vereinbarung, die das Steuerschuldverhältnis nicht berührt. Auf Grund dieser Vereinbarung kann der bisherige Eigentümer den Erwerber dazu auffordern, ihm die anteilige Grundsteuer zu erstatten.

Steueramt
Markt Peißenberg