



Markt Peißenberg



Informationsblatt

Grundsteuer 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 und wird nicht unterjährig abgerechnet.

Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer (öffentlich-rechtliche Forderung), in dessen Eigentum die Wohnung oder das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahres, also am 01.01. steht (i.d.R. 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.

Beispiel 1:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.05.2021 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2021; erst ab dem 01.01.2022 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.

Grundlage für die Berechnung und Festsetzung von Grundsteuern durch die zuständige Gemeindeverwaltung ist der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt, welchen die Kommune ebenso wie der (neue) Eigentümer erhält (sog. Grundlagenbescheid - § 171 Abs. 10 Satz 1 AO). Dieser Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes ist bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 184 Abs. 1 i.V.m § 182 Abs.1 AO). Der Markt Peißenberg kann also die Grundsteuerveranlagung 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 Zahlung der Grundsteuer verantwortlich, bis das Finanzamt das Grundstück bzw. Wohnung auf den neuen Eigentümer umgeschrieben hat. 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.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25.10.2021. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2022 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im Juni 2022 ein entsprechender Grundsteuermessbescheid durch das Finanzamt und in der Folge erst dann, die daraus resultierenden Grundsteuerbescheide. Der bisherige Eigentümer hatte deshalb neben der Grundsteuerrate zum 15.11.2021 zunächst auch die Grundsteuerraten 15.02.2022 und 15.05.2022 zu entrichten. Die Raten des Jahres 2022 bekommt er im Juni 2022 natürlich wieder erstattet.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können empfehlen wir, dass der bisherige Eigentümer, bis zu unserer vorstehend genannten Mitteilung die Grundsteuerbeträge entrichtet. Eine bestehende Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen nicht storniert werden; diese wird mit Ende der Zahlungspflicht sowieso hinfällig. 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.

Der Anteil des neuen Eigentümers an den verbleibenden bezahlten Beträgen (= für das Jahr des Eigentumsübergangs) sollte erst dann, wie ggf. im notariellen Vertrag vereinbart vom bisherigen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

In den notariellen Kaufverträgen ist teilweise 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 und vom Markt Peißenberg nicht berücksichtigt werden kann.

Zusätzlich 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)

Steueramt
Markt Peißenberg