

Information zum Eigentümerwechsel

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr von der Gemeinde 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 Kalenderjahrs, also am 01.01. steht (Grundbucheintragung). Maßgebend ist also nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres.

Beispiel 1:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.05.2024 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2024. Erst ab dem 01.01.2025 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner. Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes alleine bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Des Weiteren ist hinsichtlich der Grundsteuer anzumerken, dass diese Steuer eine so genannte Jahressteuer ist. Im Jahr der Veräußerung bleibt der bisherige Eigentümer gegenüber der erhebenden Gemeinde/Stadt steuerpflichtig. Die Grundsteuer kann also erst dann auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden, wenn der Gemeinde/Stadt die entsprechende Mitteilung des Finanzamtes zugegangen ist (§§ 179-183 AO). Beim Finanzamt ist erfahrungsgemäß mit einer mehrmonatigen 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. Seine Zahlungspflicht endet erst, wenn er von der Stadtverwaltung einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Stadtverwaltung erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Beispiel 2:

Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2024. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2025 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im Juli 2025 eine Umschreibung vom Finanzamt und somit in der Folge erst dann die daraus resultierenden Grundsteuerbescheide. Der bisherige Eigentümer hatte deshalb neben der Grundsteuerrate zum 15.11.2024 zunächst auch die Grundsteuerraten zum 15.02.2025 und 15.05.2025 zu entrichten. Beide bekommt er von der Stadtverwaltung erstattet.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können, entrichtet der bisherige Eigentümer bis zum Eingehen eines Änderungsbescheids die Grundsteuerbeträge.

Bestehende Einzugsermächtigungen sollten zur Vermeidung von Zahlungsrückständen und damit verbundenen Mahnungen von dem bisherigen Eigentümer nicht storniert werden; dieses wird mit Ende der Zahlungspflicht sowieso hinfällig.

Private Vereinbarungen über anteilige Bezahlung der Grundsteuer

Unabhängig von den gesetzlichen Bestimmungen steht es Verkäufer/in und Käufer/in aber frei, Erstattungsansprüche mittels einer privatrechtlichen Regelung im Kaufvertrag zu vereinbaren.

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

Hinweis zum Eigentümerwechsel der Nebenkosten

Die Erhebung der **Niederschlagswasser- und der Straßenreinigungsgebühren** richtet sich nach den entsprechenden Satzungen der Kreisstadt St. Wendel. Damit auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden kann, benötigt die Steuerabteilung der Kreisstadt St. Wendel hierfür den notariellen Kaufvertrag (in Kopie), sowie das Datum, wann der Kaufpreis vollständig gezahlt wurde. Die Umschreibung erfolgt dann auf den Folgemonat der Kaufpreiszahlung.

Im Bereich des **Abwassers** (Schmutzwasser), kann erst dann eine Umschreibung auf den neuen Eigentümer erfolgen, wenn die WWV (Wasser- und Energieversorgung Kreis St. Wendel) den Zählerstand des Hauptwasserzählers zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels der Steuerabteilung der Kreisstadt St. Wendel mitteilt. Erst dann kann eine Endabrechnung für die Abwassergebühr vorgenommen werden.