

Hinweise zur Grundsteuerveranlagung

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (01.01.) für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§ 9 Grundsteuergesetz - GrstG).

Die Grundsteuer ist eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Jahresgrundsteuer ist von einem Steuerpflichtigen 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 notariellen Vertrag 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. Mai 2020 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2020; erst ab dem 01.01.2021 wird der neue Eigentümer Steuerschuldner.

Außerdem ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). Grundsteuerveranlagungen können also erst dann auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden, wenn uns der entsprechende Messbescheid des Finanzamts zugegangen ist.

Der bisherige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich. Seine Zahlungspflicht endet erst, wenn er von der Gemeinde einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Gemeinde erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden.

Beispiel 2: Der Eigentumsübergang erfolgt am 25. Oktober 2019. Der neue Eigentümer ist somit ab 01.01.2020 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2020 eine entsprechende Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt und in der Folge erst dann die daraus resultierenden Grundsteuerbescheide. Der bisherige Eigentümer hatte deshalb neben der Grundsteuerrate zum 15.11.2019 zunächst auch die Grundsteuerrate zum 15.02.2020 zu entrichten. Letztere bekommt er im März 2020 natürlich wieder erstattet.

Da Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können wird empfohlen, dass der bisherige Eigentümer bis zum Ergehen eines Aufhebungsbescheides die Grundsteuerbeträge entrichtet. Eine bestehende Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen und Kosten nicht storniert werden; diese wird mit Ende der Zahlungspflicht sowieso hinfällig. 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 Gemeinde erstattet.

Die unterjährige Zahlungspflichtenübertragung privatrechtlicher Natur durch Notarvertrag ist zwischen den Vertragsparteien zu klären. Eine Abwicklung über die Steuerstelle der Gemeinde ist nicht abbildbar.