

Die Grundsteuer bei einem Eigentumswechsel

Informationsblatt

Bei einem Eigentumswechsel einer Wohnung / eines Hauses / eines Grundstücks innerhalb eines Kalenderjahres kommen immer mal wieder Fragen auf, wer nach dem Verkauf des Objekts die Grundsteuer leisten muss. Dies führt oft zu Verwirrungen und falschen Annahmen bei den bisherigen und auch bei den neuen Eigentümern. Die Gemeinde Graal-Müritz hat alle wichtigen Informationen zusammengefasst.

Die Grundsteuer wird gemäß § 9 Grundsteuergesetz nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres, für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt. Die Grundsteuer ist somit eine Jahressteuer, d.h. die komplette Grundsteuer für ein Jahr ist von einem Schuldner zu leisten und sie wird nicht unterjährig abgerechnet.

Nach § 10 Absatz 1 Grundsteuergesetz ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, in dessen Eigentum sich die Wohnung / das Haus / das Grundstück zu Beginn eines Kalenderjahres, also am 01.01. befindet (Grundbucheintragung). Maßgebend sind somit nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelungen, sondern die Eigentumsverhältnisse die zu Beginn eines Kalenderjahres herrschten.

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts alleine ist bindend für die Festsetzung der Grundsteuer nach § 182 Abgabenordnung. **Die Gemeinde Graal-Müritz kann also erst den neuen Eigentümer festsetzen, wenn ihr die entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist.** Die Bearbeitungszeit des Finanzamts kann erfahrungsgemäß bis zu 9 Monate dauern.

Der ehemalige Eigentümer bleibt infolge der rechtlichen Bestimmungen nach §§ 9, 10 und 17 Grundsteuergesetz für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich. Die Zahlungspflicht endet erst, wenn ihm ein Abschlussbescheid der Gemeinde Graal-Müritz zugeht, auf dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer wird erst ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen.

Da eventuell entstandene Guthaben nur an den jeweils festgelegten Steuerpflichtigen erstattet werden können wird empfohlen, dass der bisherige Eigentümer bis zuvor genannten Mitteilung die Grundsteuer weiter entrichtet. Eine erteilte Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen nicht entzogen werden, da diese mit dem Ende der Zahlungspflicht automatisch erlischt. Wurden bereits Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet, für die nach der Mitteilung des Finanzamts der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese Beträge selbstverständlich dem bisherigen Eigentümer erstattet.

Der Anteil des neuen Eigentümers an den noch zu zahlenden Beträgen, in dem Jahr des Eigentumswechsels, sollte unbedingt im notariellen Vertrag vereinbart und vom bisherigen Eigentümer an den neuen Eigentümer in Rechnung gestellt werden.

Im Übrigen kann der neue Eigentümer für das laufende Jahr und für das Vorjahr des Eigentümerwechsels für rückständige Grundsteuern des bisherigen Eigentümers haftbar gemacht werden, d.h. dieser wird zur Zahlung der Grundsteuer gemäß § 11 Absatz 2 Grundsteuergesetz durch die Gemeinde Graal-Müritz herangezogen.

Darüber hinaus ruht die Grundsteuer auf einer Wohnung / eines Hauses / eines Grundstücks gemäß § 12 Grundsteuergesetz als öffentliche Last. Somit können diese auch bei einem Eigentumswechsel nach § 77 Absatz 2 Abgabenordnung und § 10 Absatz 1 Nr. 3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung für die Dauer von bis zu 2 Jahre rückständiger Grundsteuern zwangsversteigert werden.

Es ist also richtig sich beim Kauf einer Wohnung / eines Hauses / eines Grundstücks auf die Zahlung der bisher entstandenen und fälligen Grundsteuern (und anderer Grundbesitzabgaben) bei der

Gemeinde Graal-Müritz zu informieren. Der bisherige Steuerschuldner kann sich auf Antrag gegen eine geringe Gebühr von derzeit 2,50 Euro eine Steuerunbedenklichkeitsbescheinigung über entstandene und gezahlte Grundbesitzabgaben in der Kämmerei der Gemeinde Graal-Müritz ausstellen lassen.

Die Gemeinde Graal-Müritz weist daraufhin, dass aus Gründen des Steuergeheimnisses keine telefonischen Auskünfte zu einem konkreten Steuerfall erteilt werden darf. Bescheinigungen, Bescheide und Kopien können dem Steuerpflichtigen persönlich übergeben oder zugesandt werden. Die Höhe der Grundsteuer ist dem letzten Grundsteuerbescheid zu entnehmen, dieser ist in der Regel mehrere Jahre gültig. Die Gemeinde Graal-Müritz hat aktuell einen Hebesatz bei der Grundsteuer A von 290 v.H. und bei der Grundsteuer B einen Hebesatz von 350 v.H. .

Veranschaulichung an Beispielen

1. Beispiel

Bei der Übertragung eines Grundstücks durch Verkauf am 01.07.2018 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer für das Jahr 2018. Ab dem 01.01.2019 ist der neue Eigentümer dann Grundsteuerschuldner.

2. Beispiel

Am 01.11.2018 erfolgte ein Eigentumswechsel einer Wohnung. Der neue Eigentümer ist ab dem 01.01.2019 steuerpflichtig. Allerdings ergeht erst am 04.04.2019 ein neuer Festsetzungsbescheid durch das Finanzamt und in Folge dessen ergehen danach erst die daraus resultierenden neuen Grundsteuerbescheide. Der bisherige Eigentümer musste neben der Grundsteuerrate vom 15.11.2018 auch die Rate vom 15.02.2019 entrichten. Nachdem die neuen Grundsteuerbescheide dem neuen Eigentümer zugegangen sind, bekommt der bisherige Eigentümer seinen Abschlussbescheid und natürlich auch den Betrag der Grundsteuer aus 2019 erstattet.

3. Beispiel aufbauend auf das 2. Beispiel bei einer fiktiven Jahressteuer von 250 Euro

Grundsteuer fällig am	gezahlt für	Betrag in Euro
15.02.2018	1. Rate 2018	62,50
15.05.2018	2. Rate 2018	62,50
15.08.2018	3. Rate 2018	62,50
15.11.2018	4. Rate 2018	62,50
15.02.2019	1. Rate 2019	62,50
04.04.2019	Erstattung 1. Rate 2019	- 62,50
Aufzuteilender Betrag nach dem Eigentümerwechsel vom 01.11.2018*		41,89

*Berechnung für den aufzuteilenden Betrag nach dem Eigentümerwechsel vom 01.11.2018:

vom 01.11.2018 bis zum 31.12.2018 sind es 61 Tage

250 Euro / 364 Tage * 61 Tage = 41,89 Euro

41,89 Euro ist der Anteil, der vom neuen an den bisherigen Eigentümer gezahlt werden muss.

Kontakt: Gemeinde Graal-Müritz, Steueramt, Telefon 038206 / 811 52
Email kaemmerei@gemeinde-graalmueritz.de