

Eigentümerwechsel

Ende der Grundsteuerpflicht und der Gebührenpflicht nach einer Veräußerung

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer, bei der die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres maßgeblich sind (Stichtagsprinzip). Schuldner der Grundsteuer für das gesamte Kalenderjahr ist daher derjenige, der am 01. Januar des betreffenden Jahres Eigentümer ist/war. Feststellungen über die Bewertung und Zurechnung des Objektes trifft ausschließlich das zuständige Finanzamt - Einheitswertstelle - Wupperstr. 10, 42897 Remscheid, im Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid. Bei einem Verkauf des Grundbesitzes kann der neue Eigentümer erst ab dem 01. Januar des auf die Übertragung folgenden Jahres als Steuerschuldner zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden. Davon abweichende privatrechtliche Vereinbarungen im notariellen Vertrag haben keine Auswirkungen auf die gesetzliche Steuerpflicht des ehemaligen Eigentümers.

Die Pflicht des Veräußerers zur Zahlung der Gebühren für Abfallentsorgung, Niederschlagswasser, Straßenreinigung und Winterdienst endet hingegen bereits mit dem Ende des Monats, in dem die Grundbucheintragung des neuen Eigentümers erfolgt.

Wegen des langen Informationsweges über den Notar, das Grundbuchamt, die Grunderwerbssteuerstelle und die Einheitsbewertungsstelle des Finanzamtes erreicht die Nachricht eines Eigentümerwechsels die TBR erst mit einiger Verzögerung. Um dennoch zeitnah den neuen Eigentümer zur Zahlung der Gebühren heranziehen und den Veräußerer entsprechend von der Zahlungsverpflichtung entlasten zu können, bitten wir Sie, den TBR eine Veräußerung oder den Erwerb des Grundbesitzes zeitnah mitzuteilen. Es beschleunigt die Bearbeitung, wenn Sie dieser Mitteilung eine Kopie der Grundbucheintragung beifügen und uns den Namen und die Anschrift des ehemaligen und des neuen Eigentümers sowie die Grundstücksbezeichnung und das Kasenzeichen bekannt geben. Bitte beachten Sie, dass der Grundbuchauszug die Eintragung des neuen Eigentümers enthält. Die Auflassungsvormerkung für den neuen Eigentümer reicht für eine Umschreibung der Gebühren nicht aus.

Nach Vorlage des Grundbuchauszuges erhält der Veräußerer einen Grundabgabenbescheid, der die entsprechenden Absetzungen ausweist.

Davon abweichende privatrechtliche Vereinbarungen im notariellen Vertrag haben keine Auswirkungen auf die gesetzliche Gebührenpflicht des ehemaligen Eigentümers.

Besteht aus dem Notarvertrag ein darüber hinausgehender privatrechtlicher Erstattungsanspruch des Veräußerers, so muss hier eine unmittelbare Einigung mit dem Erwerber erfolgen.