

Information über den Beginn und die Beendigung der Grundsteuerpflicht bei einem Eigentumswechsel an Grundstücken, Eigentumswohnungen, Häusern usw.

Sehr geehrte Steuerzahlerin,
sehr geehrter Steuerzahler,

geht der Grundbesitz auf einen anderen Eigentümer über (Verkauf, Schenkung, Überlassung etc.), bewirkt dies selbstverständlich eine Aufhebung der Grundsteuerpflicht des bisherigen Eigentümers und eine Neufestsetzung für den Erwerber. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Grundsteuer eine sogenannte Jahressteuer ist (§ 9 GrStG). Das heißt, dass sie nicht unterjährig abgerechnet wird. Wann dadurch dieser Änderungszeitpunkt bei der Steuer eintritt, darüber möchten wir Sie nachstehend informieren:

1. Steuerliche Fortschreibung des Eigentumswechsels durch das Finanzamt

Im Anschluss an die notarielle Beurkundung des Eigentumswechsels erfolgt die steuerliche Fort- bzw. Umschreibung durch das zuständige Finanzamt (§§ 22 und 18 Abs. 1 Nr. 1 AO). Diese Fortschreibung wird allerdings unabhängig vom Zeitpunkt der notariellen Beurkundung jeweils erst zum 1. Januar des auf den Nutzen- und Lastenwechsel folgenden Kalenderjahres durchgeführt (§§ 9 Abs. 1 u. 17 GrStG, § 22 BewG). Die Stadt Erding erhält daraufhin vom Finanzamt über diese Fortschreibung einen Grundsteuermessbescheid.

Beispiel: Herr „A“ verkauft am 1.7.2013 ein Grundstück an Herrn „B“. Die steuerliche Fortschreibung durch das Finanzamt erfolgt dann zum 1.1.2014.

2. Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt

Für die Festsetzung der Grundsteuer ist die Stadt zuständig (§ 184 Abs. 3 AO). Die Steuer entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, für das sie festgesetzt ist (§ 38 AO i.V.m. § 9 Abs. 2 GrStG). Über diese Festsetzung erhält der Steuerpflichtige einen Grundsteuerbescheid des Stadtsteueramtes. Die Grundlage dafür bildet aber wiederum der vom Finanzamt erlassene Bescheid über die Fortschreibung des Grundsteuermessbetrages. Das bedeutet, dass die Stadt hinsichtlich des Zeitpunktes und der Zurechnung des Grundstückes generell bei der Grundsteuerberechnung an die Festsetzung des Finanzamtes gebunden ist (§§ 184 Abs. 1, 182 Abs. 1, 2 und 175 Abs. 1 AO). Ohne Vorliegen eines Finanzamtsbescheides ist eine Änderung somit nicht möglich.

Im vorstehend unter Ziffer 1 aufgeführten Beispiel bleibt daher der Verkäufer „A“ bis zum 31.12.2013 grundsteuerpflichtig (§ 10 i.V.m. § 2 GrStG). Erst mit Wirkung vom 1.1.2014 geht dann die Steuerpflicht auf den Käufer „B“ über.

Die Praxis zeigt allerdings, dass vielfach der Fortschreibungsbescheid des Finanzamtes zum 1. Januar des betreffenden Jahres noch nicht vorliegt. Folglich kann das Stadtsteueramt, aufgrund der Bindungswirkung, den Grundsteuerbescheid nicht rechtzeitig erlassen. In solchen Fällen muss der Verkäufer die fällige Grundsteuer auch über den 1. Januar hinaus an die Stadt entrichten und zwar bis zum Erlass des neuen Grundsteuerbescheides, da Steuerschuldner derjenige ist, dem der Einheitswert zugerechnet ist (§§ 47 u. 43 AO i.V.m. § 10 Abs. 1 GrStG). Die Aufhebung erfolgt dann rückwirkend zum 1. Januar und die sich daraus in der Regel ergebenden Überzahlungen werden von der Stadt unverzüglich zurückerstattet.

3. Schuldrechtliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer

Die in einem Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten schuldrechtlichen Verhältnisse haben auf das vorstehend unter Ziffer 1 und 2 erläuterte Steuerrecht keine Auswirkungen.

In der Regel wird vertraglich vereinbart, dass Nutzen und Lasten zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt auf den Käufer übergehen. Eine solche Vereinbarung befreit den Verkäufer jedoch nicht von seiner Grundsteuerpflicht gegenüber der Stadt bis die Aufhebung der Steuer erfolgt ist. Allerdings hat der Verkäufer in einem solchen Falle das Recht, die Grundsteuer für den jeweiligen Zeitraum (Übergang der Lasten und Pflichten bis Fortschreibungszeitpunkt 1. Januar) vom Käufer zu fordern.

Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer, die von der Stadt Erding auf Grund des Grundsteuergesetzes und der Abgabenordnung nicht berücksichtigt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Stadt Erding
Steueramt