



## Information bei Eigentümerwechsel

Gemäß dem Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inländische Grundbesitz der Grundsteuer. Diese wird zu Beginn jedes Kalenderjahres für das jeweilige Jahr festgesetzt. Es ist diejenige Person Schuldnerin der Grundsteuer, in deren Eigentum die Liegenschaft zu Beginn des Kalenderjahres (1.1.) laut Grundbucheintragung steht.

### Beispiel 1:

*Bei einer Übertragung des Eigentums (Verkauf, Schenkung) am 18.8.2018 bleibt der bisherige Eigentümer Grundsteuerschuldner für das Jahr 2018. Ab 1.1.2019 ist der neue Eigentümer Grundsteuerpflichtiger.*

Grundlage jeder Grundsteuer ist der vorangegangene Grundsteuermessbescheid des Finanzamts. Dort ist erfahrungsgemäß mit einer längeren Wartezeit zu rechnen. Wir können unsere Grundsteuerveranlagungen also erst dann auf den neuen Eigentümer umschreiben, wenn uns eine entsprechende Mitteilung des Finanzamts zugegangen ist. Somit bleibt nach rechtlichen Bestimmungen trotz Eigentumswechsel weiterhin der ehemalige Eigentümer grundsteuerpflichtig. Seine Zahlungspflicht endet mit einem Einheitswertbescheid des Finanzamtes, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht.

Erst ab diesem Zeitpunkt kann der neue Eigentümer zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden (bis zu fünf Jahre rückwirkend möglich).

### **Achtung!**

Der ehemalige Eigentümer erhält die zu viel entrichtete Steuer natürlich zurück, während der neue Eigentümer dazu aufgefordert wird, die Grundsteuer bis zu fünf Jahre rückwirkend zu entrichten. Hier kann es durchaus zu höheren Summen kommen.

### Beispiel 2:

*Der Eigentumsübergang erfolgt am 18.8.2018. Der neue Eigentümer ist somit ab 1.1.2019 steuerpflichtig. Jedoch ergeht erst im März 2022 der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt. Der bisherige Eigentümer hatte bis dahin die jeweiligen Grundsteuerraten von 2019 bis März 2022 zu entrichten. Natürlich bekommt er die gezahlten Beträge von 2019 bis März 2022 rückerstattet während der neue Eigentümer für den gesamten Zeitraum nachträglich herangezogen wird.*

Zur Behebung des Problems wird der neue Eigentümer bis zur endgültigen Erledigung durch das Finanzamt in unserer Steuerdatei als „Zustellbevollmächtigter“ geführt (erhält die zu entrichtende Grundsteuer). Vorteil hierbei ist, dass der neue Eigentümer zu regelmäßigen Zahlungen aufgefordert wird und so nicht mit einer größeren Summe auf einmal in Verzug kommen kann. Zudem muss der ehemalige Eigentümer keine Grundsteuer mehr bezahlen. Nachdem die Gemeinde vom Finanzamt einen Einheitswertbescheid für den neuen Eigentümer erhalten hat, wird das Steuerkonto für die Vorschreibungen automatisch geändert und ggf. angepasst.

---

\* vgl. Grundsteuergesetz, idgF