

## Information zum Thema „Eigentumswechsel“

Nach § 10 Grundsteuergesetz ist Schuldner der Grundsteuer die natürliche oder juristische Person, der der Steuergegenstand (= Grundstück) bei der Feststellung des Einheitswerts zuzurechnen ist. Diese, die Steuerpflicht begründende Feststellung, trifft das Finanzamt Bayreuth (Bewertungsstelle) im sog. „Einheitswert- und Steuermessbetragsverfahren“.

Ergibt sich aus dem notariellen Kaufvertrag ein vereinbarter Nutzen- und Lastenwechsel, der zwischen dem 02.01. und 31.12. eines Jahres liegt, kann die Gemeindekämmerei aus rechtlichen Gründen die Grundsteuer erst ab dem 01.01. des Folgejahres beim Erwerber anfordern. Das ist begründet in der Abhängigkeit des gemeindlichen Grundsteuerbescheids von dem finanzamtlichen Steuermessbescheid, an den die Gemeindekämmerei gebunden ist.

Nach § 22 Abs. 2 und 4 Bewertungsgesetz erfolgt bei einer Veräußerung vom Finanzamt eine sog. „Zurechnungsfortschreibung“, die stets auf den 01. Januar des auf den Nutzen- und Lastenwechsel folgenden Kalenderjahres durchgeführt wird. Das bedeutet, dass der Grundstücksveräußerer im Jahre des Nutzen- und Lastenübergangs grundsätzlich grundsteuerpflichtig bleibt und die Steuerpflicht des Grundstückserwerbers erst ab dem 01.01. des folgenden Jahres beginnt.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des neuen Eigentümers ist die Neuveranlagung des Steuermessbetrags auf den entsprechenden Fortschreibungszeitpunkt (= Zurechnungszeitpunkt). § 155 Abs. 2 der Abgabenordnung ermöglicht es uns jedoch, die Grundsteuer bereits im Vorgriff auf die „finanzamtliche Zurechnung“ ab dem 01.01. des Folgejahres beim Erwerber anzufordern. Voraussetzung hierfür ist die Bekanntgabe des vollständigen Namens und der Anschrift des oder der Erwerber sowie des genauen Datums des Nutzen- und Lastenübergangs. Der Steuerbescheid muss jedoch wieder aufgehoben werden, wenn das Finanzamt einen anderen Zurechnungszeitpunkt feststellt oder wenn es nicht zu einer rechtsverbindlichen Übertragung des Eigentums kommen sollte.

Wenn der Erwerber - nach den im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen - die Grundsteuer schon zu einem früheren Zeitpunkt als dem 01.01. des Folgejahres zu tragen hat, handelt es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung, die nur im Innenverhältnis zwischen den Vertragspartnern gültig ist. Den Ausgleich innerhalb des Veräußerungsjahres haben die Vertragspartner untereinander abzuwickeln. Die Gemeindekämmerei kann hierauf keinen Einfluss nehmen.

Selbstverständlich bestehen keine Bedenken, wenn der Erwerber - auf Veranlassung des Veräußerers - die anteilige Schuldigkeit für das Veräußerungsjahr unmittelbar auf eines der angegebenen Konten der Gemeindekämmerei unter Angabe der PK-Nr. des Voreigentümers schuldbefreiend für den Steuerschuldner entrichtet. Dabei bitten wir jedoch zu bedenken, dass bei evtl. Zahlungsverzug der rückständige Betrag - ohne erneuten Hinweis oder einer Aufforderung - beim Veräußerer als Steuerschuldner angemahnt und notfalls beigetrieben werden müsste.

Ein Eigentumswechsel kann dem Finanzamt mit bereits veröffentlichtem Formular „Antrag auf Fortschreibung“ vom Veräußerer selbstständig angezeigt werden:

siehe unter [www.mehlmeisel.de](http://www.mehlmeisel.de): NEWS \ Information zur Grundsteuer 2025 \ Antragsformulare.