



Wichtige Information! - Bitte sorgfältig lesen! - Wichtige Information!

Sie haben ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung gekauft oder übertragen bekommen?

Das Steueramt der Stadt Nideggen informiert mit den nachfolgenden Ausführungen den **Käufer** darüber, was bei einem Eigentumswechsel zu tun ist:

Allgemeines:

Der Eigentumswechsel von Immobilien (Grundstücken, Häusern oder Eigentumswohnungen) führt zwangsläufig zu einem Wechsel in der Person des Abgabenschuldners.

Sowohl Verkäufer als auch Käufer sind in der Regel der Meinung, dass die kommunalen Steuerämter automatisch über den Verkauf/Kauf informiert werden und daraufhin die eigentumsrechtliche Umschreibung der Grundbesitzabgaben von Amts wegen vornehmen.

Die Praxis sieht anders aus:

Die Stadt Nideggen wird weder vom Notar noch vom Grundbuchamt automatisch über einen Immobilienverkauf informiert. Das liegt unter anderem daran, dass in den notariellen Kaufverträgen Vereinbarungen getroffen werden, die rein privatrechtlicher Natur sind und die für die Verwaltung bei der Erhebung öffentlicher Abgaben nicht bindend sind.

Daher sind die nachfolgenden gesetzlichen Regelungen und satzungsrechtlichen Bestimmungen bindend und zwingend zu beachten:

Grundsteuer:

Gemäß § 10 des Grundsteuergesetzes (GrStG) ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, dem der Steuergegenstand, also das bebaute oder unbebaute Grundstück bzw. die Eigentumswohnung, zum Zeitpunkt der Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt zugerechnet ist.

Die Zurechnung des Grundbesitzes durch das zuständige Finanzamt erfolgt nach § 9 GrStG bei einem Eigentumswechsel zu Beginn des auf den Eigentümerwechsel folgenden Kalenderjahres (**also zum 01. Januar des Folgejahres**).

Das Finanzamt erlässt hierzu einen **Grundsteuermessbescheid**.

In diesem Bescheid legt das Finanzamt unter anderem fest, wer der neue Steuerschuldner ist, ab wann die Steuerpflicht beginnt und wie hoch der für die Berechnung der Grundsteuer maßgebliche Grundsteuermessbetrag ist.

Die Höhe der Besteuerungsgrundlage ist abhängig von der Beschaffenheit und dem Wert der Immobilie.

Die Festsetzung der **Grundsteuer** erfolgt dann durch die Stadt Nideggen und zwar auf der Grundlage des vom Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheides.
Dabei ist die Stadt gemäß § 184 der Abgabenordnung zwingend an die Vorgaben des Finanzamtes gebunden und hat hier keinen eigenen Ermessensspielraum.

Beispiel:

- A. Sie kaufen eine Immobilie im Mai (Notarvertrag). Der Kaufpreis fließt im Juli; Sie ziehen als neuer Eigentümer im Juli ein. Die Grunderwerbssteuer wird vom Ihnen im August bezahlt. Das Grundbuchamt wird im Oktober aktualisiert.

Das Finanzamt nimmt die steuerrechtliche Zurechnung der Immobilie zum 01.01. des Folgejahres vor.

Der Verkäufer bleibt daher bis einschließlich 31.12. des Jahres Schuldner der Grundbesitzabgaben.

Durch einen **privatrechtlichen Vertrag** zwischen Ihnen und dem Verkäufer wird i.d.R. sichergestellt, dass Sie als neuer Eigentümer dem Verkäufer die Grundbesitzabgaben ab Juli erstatten müssen, da Sie ab Juli der wirtschaftliche Eigentümer der Immobilie sind.

- B. Sie kaufen eine Immobilie im November (Notarvertrag). Der Kaufpreis fließt im Dezember; sie ziehen im Dezember ein. Die Grunderwerbssteuer wird von Ihnen im Dezember bezahlt. Das Grundbuch wird im März des Folgejahres aktualisiert.

Der Verkäufer bleibt bis einschließlich **31.12. des Folgejahres** Schuldner der Grundbesitzabgaben.

(Das Finanzamt nimmt die steuerrechtliche Zurechnung zum 01.01. des auf die Eintragung ins Grundbuch folgenden Jahres vor).

Durch einen **privatrechtlichen Vertrag** sollte auch hier sichergestellt werden, dass Sie als neuer Eigentümer die Grundbesitzabgaben ab Dezember (Verkaufsjahr bzw. wirtschaftlicher Übergang des Grundbesitzes) für ein Jahr dem Verkäufer erstatten müssen.

Gebühren für Winterdienst/Straßenreinigung, Kanalbenutzung (für Niederschlags- und Schmutzwasser) sowie Abfallentsorgung:

Zu den Grundbesitzabgaben zählen neben der Grundsteuer auch die vorgenannten Gebühren. Nach den jeweiligen satzungsrechtlichen Bestimmungen geht die Gebührenpflicht mit Beginn des auf den Eigentumswechsel folgenden Monats auf den neuen Eigentümer über.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung ist der „Eigentumsbegriff“ in den städtischen Satzungen mit der steuerrechtlichen Definition identisch.

Welche Konsequenzen ergeben sich aus dieser Rechtslage für Sie?

Wie Sie an Beispiel B erkennen können, ist es durchaus möglich, dass nicht Sie sondern der Verkäufer für ein weiteres Jahr Schuldner der Grundbesitzabgaben ist, obwohl Sie schon seit einem Jahr der „wirtschaftliche“ Eigentümer der Immobilie sind.

Das ist sicherlich eine unbefriedigende Situation für Sie und den neuen Eigentümer, welches uns veranlasst Ihnen nachfolgende Lösung anzubieten.

Lösungsangebot:

A. Gebühren für Winterdienst/Straßenreinigung, Kanalbenutzung (Niederschlags- und Schmutzwasser) und Abfallentsorgung:

Wenn Verkäufer und Erwerber schriftlich der Stadt Nideggen gegenüber erklären (**gemeinsame Erklärung**), dass ein Eigentumswechsel stattgefunden hat, wird das Steueramt der Stadt Nideggen die Gebühren für Winterdienst, Kanalbenutzung und Abfallentsorgung nach Eigentumsübergang (Eintragung ins Grundbuch ist zwingende Voraussetzung) auch unterjährig dem neuen Eigentümer zurechnen.

Welche Unterlagen müssen Sie uns hierfür vorlegen?	
1.	Aktueller Auszug aus dem Grundbuch , aus welchem der Eigentumsübergang ersichtlich ist (die reine Auflassungsvormerkung reicht nicht aus).
2.	Erklärung, die der Verkäufer und der Erwerber schriftlich abgeben (siehe Formular „GBA E1“) mit folgenden Angaben:
2.1	Den Zählerstand der Hauptwasseruhr(en) für die Abrechnung der Frisch- und Schmutzwassergebühren müssen Sie bitte dem jeweiligen Wasserleitungszweckverband mitteilen. Sobald dieser dann den Eigentümerwechsel vornimmt, erhält das Steueramt Nideggen automatisch Kenntnis hiervon.
2.2	Sollten Sie sogenannte Zwischenzähler (Abzugs-und/oder Zuzugszähler Nideggen) haben, müssen Sie bitte diesen Zählerstand dem Steueramt mitteilen.

B. Grundsteuer

Bei der Zurechnung der Grundsteuer kann es leider keine Ausnahmeregelung geben. Der Zurechnungsbescheid des Finanzamtes ist für die Stadt Nideggen bindend, so dass es hier keine unterjährige Lösungsmöglichkeit geben kann.

Uns ist bewusst, dass es Gemeinden gibt, die eine unterjährige Umschreibung dennoch vornehmen. Eine Zurechnung der Grundsteuer ohne Grundlagenbescheid des Finanzamtes ist jedoch nicht rechtskonform und damit problembehaftet, so dass die Stadt Nideggen eine solche Lösung nicht anbieten möchte und kann.

Problematisch ist leider die Bearbeitungssituation der Eigentumswechsel bei den vorgelagerten Behörden, nämlich dem Amtsgericht (Grundbuchamt) und dem Liegenschaftsfinanzamt Düren.

Je nach Arbeitsaufkommen und Personalausstattung bei den vorgenannten Behörden kann es durchaus vorkommen, dass die Bearbeitung der Eigentumswechsel zwischen 1 ½ und 3 Jahren dauern kann.

Solange bleibt der Verkäufer dann auch zunächst der Schuldner der Grundsteuer.

Wird der Stadt Nideggen dann irgendwann der Zurechnungsbescheid vom Finanzamt bekannt gegeben, wird der Eigentumswechsel selbstverständlich rückwirkend vollzogen.

Das bedeutet, dass Sie unter Umständen die Grundsteuer für mehrere Jahre rückwirkend an die Stadt Nideggen entrichten müssen. Der Verkäufer wiederum erhält für den gleichen Zeitraum eine Gutschrift über die Grundsteuer und bekommt das Geld auf sein Konto zurückerstattet.

Sollten Sie dem Verkäufer die Grundsteuer schon aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischenzeitlich bezahlt haben, müssen Sie darauf bestehen, dass dieser Ihnen den Erstattungsbetrag der Stadt Nideggen auch weiterleitet.

Sie verstehen sicherlich, dass wir uns als Behörde nicht bei privatrechtlichen Auseinandersetzungen einmischen können und dürfen.

Allerdings wollen wir Ihnen folgende Lösung anbieten: Sollten Sie von uns eine Nachforderung von Grundsteuern erhalten, die Sie bereits an den Verkäufer entrichtet haben, dann könnten wir zumindest die Auszahlung des Guthabens an den alten Eigentümer stoppen und diesen vor Überweisung kontaktieren. In der Regel lassen sich dadurch im Vorfeld Unstimmigkeiten vermeiden.

Aber bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ein Guthaben an den Verkäufer auszahlen müssen, wenn dieser es verlangt. Welche Vereinbarungen Sie im Innenverhältnis haben, ist hierfür irrelevant.

Das ist alles sicherlich unbefriedigend für Sie als Käufer, für den Verkäufer, aber auch für uns als grundsteuererhebende Behörde.

Die Erfahrung zeigt, dass Rückfragen beim Finanzamt Düren nicht automatisch dazu führen, dass Ihr Fall schneller bearbeitet wird. Die Zurechnungsfortschreibungen werden dort in chronologischer Reihenfolge abgearbeitet; telefonische Rückfragen führen daher in der Regel nicht zum gewünschten Erfolg.

Sollten Sie jedoch länger als 18 Monate nach dem Kauf immer noch nicht Steuer-schuldner bei der Stadt Nideggen sein, ist es ratsam, sich diesbezüglich mit dem Finanzamt Düren in Verbindung setzen.

Noch Fragen?

Falls Sie sich nicht sicher sind, was nach den vorstehenden Ausführungen von Ihnen zu veranlassen ist, stehen Ihnen die Mitarbeiter(innen) des Steueramtes der Stadt Nideggen gerne telefonisch oder persönlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Steueramt