



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

Sie haben ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkauft oder übertragen?

Das Steueramt der Stadt Nideggen informiert mit den nachfolgenden Ausführungen den **Verkäufer** 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 verkaufen eine Immobilie im Mai (Notarvertrag). Der Kaufpreis fließt im Juli; der neue Eigentümer zieht im Juli ein. Die Grunderwerbssteuer wird vom Käufer im August bezahlt. Das Grundbuchamt wird im Oktober aktualisiert.

Sie bleiben bis einschließlich 31.12. des Jahres Schuldner der Grundbesitzabgaben. (Das Finanzamt nimmt die steuerrechtliche Zurechnung zum 01.01. des Folgejahres vor).

Durch einen **privatrechtlichen Vertrag** können bzw. sollten Sie sicherstellen, dass der neue Eigentümer Ihnen die Grundbesitzabgaben ab Juli erstattet.

- B. Sie verkaufen eine Immobilie im November (Notarvertrag). Der Kaufpreis fließt im Dezember; der neue Eigentümer zieht im Dezember ein. Die Grunderwerbssteuer wird vom Käufer jedoch erst im Januar bezahlt. Das Grundbuch wird im Februar des Folgejahres aktualisiert.

Sie bleiben 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** können bzw. sollten Sie auch hier sicherstellen, dass der neue Eigentümer Ihnen die Grundbesitzabgaben ab Dezember (Verkaufsjahr) bis zum neuen Zurechnungstermin erstattet.

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 Sie noch für ein weiteres Jahr Schuldner der Grundbesitzabgaben sind, obwohl der neue Eigentümer schon seit einem Jahr der „wirtschaftliche“ Eigentümer der Immobilie ist.

Sie sollten daher auf jeden Fall im Rahmen der notariellen Kaufvereinbarungen auch einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Käufer abschließen, der die Übernahme der Grundbesitzabgaben regelt. Der Käufer sollte Ihnen mit Datum des wirtschaftlichen Übergangs der Immobilie die Grundbesitzabgaben erstatten.

Denken Sie bitte daran, dass Sie den Zählerstand der Hauptwasseruhr(en) und ggf. auch die Zwischenzähler (z. Bsp. für die Gartenbewässerung) ablesen, damit Sie wissen, wieviel Kubik Schmutzwasser noch Ihnen zuzurechnen ist und bei welchem Stand der neue Inhaber übernimmt.

Bitte teilen Sie die Zählerstände der Hauptwasseruhr(en) auch dem jeweiligen Wasserleitungszweckverband mit. Den Zählerstand der Zwischenzähler teilen Sie bitte der Stadt Nideggen unter Angabe der Zählernummer per E-Mail unter steueramt@nideggen.de mit.

Sie haben die Möglichkeit als Verkäufer Ihre Müllgefäße zum Übergabetermin unmittelbar bei unserem Abfallentsorgungsunternehmen **RegioEntsorgung AöR (Tel.: 02403-555 0 666 oder info@regioentsorgung.de)** abzumelden.

Beachten Sie bitte, dass wir **nicht** beim Käufer abbuchen können, denn Sie als „Noch-Eigentümer gem. Grundsteuergesetz“ sind Schuldner der Grundbesitzabgaben bis zur Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes.

Würde der Käufer nicht zahlen, würden Sie erst durch die Ingangsetzung des öffentlich-rechtlichen Mahn- und Vollstreckungsverfahrens über die überfälligen Forderungen informiert werden. Dann müssten Sie nebst den eigentlichen Abgaben auch noch die Mahn- und ggf. Vollstreckungskosten etc. zahlen.

Um solche Unannehmlichkeiten zu vermeiden, buchen wir grundsätzlich ausschließlich beim Eigentümer ab.

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