

## **Sie haben ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung verkauft und zahlen weiterhin Grundbesitzabgaben an die Stadt Nideggen?**

Nachfolgend möchten wir Sie gerne darüber informieren, wie die steuerrechtliche Situation bei Eigentumswechseln ist und was Sie als Käufer/ Verkäufer tun können:

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** bindend und zwingend zu beachten:

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 Grundbesitz-abgaben. (Das Finanzamt nimmt die steuerrechtliche Zurechnung zum 01.01. des Folgejahres vor). Durch einen **privatrechtlichen Vertrag** können bzw. sollten Sie daher 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 im Dezember bezahlt. Das Grundbuch wird im März des Folgejahres aktualisiert. Sie bleiben bis einschließlich **31.12. des Folgejahres** Schuldner der Grundbesitz-abgaben. (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) für ein Jahr erstattet.

### **Welche Konsequenzen ergeben sich aus dieser Rechtslage für Sie?**

Es ist durchaus möglich, dass der Verkäufer für ein weiteres Jahr Schuldner der Grundbesitzabgaben ist, obwohl er schon seit einem Jahr nicht mehr Eigentümer der Immobilie ist (steuerrechtlicher Eigentümer ist er aber noch).

Problematisch ist leider auch noch die Bearbeitungssituation der Eigentumswechsel bei den vorgelagerten Behörden, nämlich dem Amtsgericht (Grundbuchamt) und dem Finanzamt 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 dauert.

Solange bleibt der Verkäufer dann auch zunächst der Schuldner der Grundsteuer; im schlimmsten Fall also für weitere drei Jahre.

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 Verkauf immer noch Steuerschuldner der Stadt Nideggen sein, ist es ratsam, sich diesbezüglich mit dem Finanzamt Düren in Verbindung setzen.**

Sobald die Stadt Nideggen dann den aktualisierten Grundsteuermessbescheid erhält, wird die Grundsteuer auf den neuen Eigentümer nach den Vorgaben des Finanzamtes umgeschrieben; also auch unter Umständen für mehrere Jahre rückwirkend.

#### Beispiel C:

Sie haben in 2014 ein Haus verkauft. Das Finanzamt hat die Zurechnungsfortschreibung gesetzeskonform zum 01.01.2015 vorgenommen, allerdings mit Grundsteuermessbescheid aus 2017 (aufgrund der Arbeitsrückstände konnte das Finanzamt den Fall nicht früher bearbeiten). Sie erhalten dann als Verkäufer von der Stadt Nideggen einen geänderten Grundsteuerbescheid für die Jahre 2015-2017. Die zu viel gezahlte Grundsteuer erstatten wir Ihnen zurück. Als Verkäufer erhalten Sie ebenfalls einen geänderten Grundsteuerbescheid in 2017 für die Jahre 2015-2017. Hiermit fordern wir von Ihnen die Grundsteuer für die vergangenen Jahre nach.

Wenn Sie sich zwischenzeitlich aber schon **privatrechtlich** geeinigt hatten, das heißt, der neue Eigentümer hat dem alten Eigentümer die Grundsteuern schon bezahlt, müssen Sie als alter Eigentümer natürlich das Ihnen von der Stadt Nideggen überwiesene Guthaben weiterleiten an den neuen Eigentümer der Immobilie.

Uns ist bewusst, dass die vorgenannten Regelungen und Verfahrensweisen sehr unbefriedigend sind für Sie als Verkäufer / Käufer, aber auch für uns als grundsteuererhebende Gemeinde.

Wir wissen auch, dass es durchaus Kommunen gibt, die eine unterjährige Umschreibung auch ohne die notwendige Vorarbeit des Finanzamtes 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 (mehr) anbieten kann und darf.

Um die negativen Auswirkungen für Sie so gering wie möglich zu halten, bieten wir Ihnen als Stadt Nideggen zumindest die **unterjährige Umschreibung der Gebühren für Winterdienst, Abfallentsorgung und Kanalbenutzung** an.

Sollten Sie noch Fragen haben, wenden sich vertrauensvoll an die Mitarbeiter(innen) des Steueramtes der Stadt Nideggen.

STADT NIDEGGEN  
Der Bürgermeister