

Umschreibung Grundsteuer bei Eigentumswechsel

Bei einem Eigentumswechsel ist zu beachten, dass die Verpflichtung, für das Grundstück Steuern und Abgaben zu bezahlen, nicht gleichzeitig mit der Übergabe mit Vertrag an die neuen Eigentümer erfolgt.

Die persönliche Steuerpflicht entsteht erst, wenn die Bewertungsstelle des Finanzamtes den Steuergegenstand dem Käufer zugerechnet hat (=Zurechnungsfortschreibung). Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 9 Grundsteuergesetz) wird die Grundsteuer nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Die Umschreibung durch das Finanzamt auf den Käufer erfolgt daher zum 01.01. des auf die Übereignung folgenden Kalenderjahres.

Beispiel:

- > Übergabe zum 15.02.2019
- > Umschreibung durch das Finanzamt auf den Käufer zum 01.01.2020
- > Der Verkäufer bleibt für das Jahr der Übergabe (bis zum 31.12.2019) steuerpflichtig.

Da die Umschreibung durch das Finanzamt auf den Käufer erfahrungsgemäß einige Monate dauern kann, besteht unabhängig von der Rechtslage die Möglichkeit, einen Eigentumswechsel vorab durchzuführen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass ein vorgezogener Eigentumswechsel nur möglich ist, wenn die gesamte wirtschaftliche Einheit übereignet wurde. Sofern sich der Eigentumswechsel nur auf einen Teil des Grundstückes erstreckt oder das Grundstück geteilt wird und auf verschiedene Erwerber übergeht, muss auf jeden Fall der Fortschreibungsbescheid des Finanzamtes abgewartet werden. Dies gilt auch bei unbebauten oder landwirtschaftlichen Grundstücken.