

Hinweise für einen unterjährigen Eigentumswechsel

Bei einem Eigentumswechsel tritt der steuerrechtliche Übergang nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes erst zum 1. des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres ein.

Dies bedeutet, dass der bisherige Eigentümer bis zum 31.12. des laufenden Jahres steuerpflichtig bleibt. Darüber hinaus bleibt die Steuerpflicht bestehen, bis der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt (Zurechnungsfortschreibung) für den neuen Eigentümer vorliegt, §§ 9, 10 und 27 Grundsteuergesetz.

Unabhängig davon besteht jedoch ein privatrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen dem Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag).

Eine unterjährige Umschreibung der Grundsteuern auf einen neuen Eigentümer ist gesetzlich ausgeschlossen.

§ 9 Grundsteuergesetz

Stichtag für die Festsetzung der Grundsteuer, Entstehung der Steuer

- (1) Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt.
- (2) Die Steuer entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist.

§ 10 Grundsteuergesetz

Steuerschuldner

- (1) Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet ist.
- (2) Derjenige, dem ein Erbbaurecht, ein Wohnungserbbaurecht oder ein Teilerbbaurecht zugerechnet ist, ist auch Schuldner der Grundsteuer für die wirtschaftliche Einheit des belasteten Grundstücks.
- (3) Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner.

§ 27 Grundsteuergesetz

Festsetzung der Grundsteuer

- (1) Die Grundsteuer wird für das Kalenderjahr festgesetzt. Ist der Hebesatz für mehr als ein Kalenderjahr festgesetzt, kann auch die jährlich zu erhebende Grundsteuer für die einzelnen Kalenderjahre dieses Zeitraums festgesetzt werden.
- (2) Wird der Hebesatz geändert (§ 25 Abs. 3), so ist die Festsetzung nach Absatz 1 zu ändern.
- (3) Für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr die gleiche Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann die Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Für die Steuerschuldner treten mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tage ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.