

Merkblatt Eigentumswechsel von Grundstücken



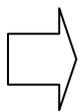
Gemeinde Jade

Verkauf des Grundstückes:

Bei einer Änderung des Grundstückseigentümers wird zunächst das zuständige Finanzamt tätig, denn dieses entscheidet über die persönliche Steuerpflicht. Dem Erwerber eines Grundstückes wird der Grundbesitz frühestens vom 1. Januar des Jahres zugerechnet, das dem Jahr des Grundstückskaufes folgt (§ 22 Bewertungsgesetz). An die vom Finanzamt festgestellte Besteuerungsgrundlage ist die Gemeinde zwingend gebunden. Die Gemeinde Jade kann somit erst dann eine Veranlagung auf den neuen Eigentümer vornehmen, wenn ein Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes vorliegt. Daher ist der bisherige Eigentümer weiterhin Grundsteuerschuldner für das gesamte Jahr. Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen innerhalb eines Jahres werden vom Grundsteuerrecht nicht berücksichtigt. Die Zahlung der Grundsteuer ab dem Zeitpunkt der Übergabe bis zur Veranlagung des Finanzamtes bedarf einer privatrechtlichen Regelung (Kaufvertrag) zwischen Verkäufer und Käufer.

Es bietet sich an, dem neuen Eigentümer eine Kopie des Jahresbescheides auszuhändigen und wie folgt zu verfahren:

- A. Der Käufer zahlt den vereinbarten Betrag an den Verkäufer und dieser zahlt wie bisher an die Gemeinde Jade **oder**
- B. Verkäufer und Käufer sind sich einig, dass der Käufer seinen Steueranteil direkt an die Gemeinde Jade zahlt. Die Zahlung wird auf dem Steuerkonto des Verkäufers gebucht, daher ist es wichtig die Objekt-Nummer bei der Überweisung anzugeben.



Bitte beachten Sie aber, dass es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung handelt, auf die die Gemeinde Jade keinen Einfluss nehmen kann. Sollte z.B. der Käufer nicht rechtzeitig die Steuer entrichten, erhält der bisherige Eigentümer eine Mahnung.

Hinweis für den Käufer:

Nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes haftet der Erwerber neben dem früheren Eigentümer für die Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Die Grundsteuer ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Eventuell bestehende Grundsteuerrückstände des bisherigen Eigentümers müssen daher nicht im Grundbuch eingetragen sein. Weitere Informationen zur Haftung finden sie auf dem **Merkblatt Haftung** auf unserer Internetseite www.gemeinde-jade.de.

Hinweis für Erben:

Einheitswertbescheid und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes sind dingliche Verwaltungsakte und wirken auch gegenüber einem späteren Rechtsnachfolger. Bei der Gesamtrechtsnachfolge gehen Forderungen aus dem Steuerschuldverhältnis auf den Rechtsnachfolger über (§§ 45, 182 Abs. 2, 184 Abs. 1 S. 4, 353 Abgabenordnung). Der an den Erblasser zu Lebzeiten gerichtete Bescheid richtet sich somit auch an den/die Erben. Die Erben haben für die aus dem Nachlass zu entrichtenden Schulden einzustehen.

Die einzelnen Erben sind Gesamtschuldner (siehe auch **Merkblatt Haftung**). Daher können zukünftige Bescheide auch nur an einen von ihnen gerichtet werden.

Bitte setzen Sie sich bei Rückfragen mit dem Steueramt (Frau Helwig, Tel.: 04454/899-34, E-Mail: m.helwig@gemeinde-jade.de) in Verbindung.