

Hinweise zur Grundsteuer bei einem Eigentümerwechsel

Immer wieder kommt es vor, dass ehemalige Eigentümer von Grundstücken, Garagen usw. einen Steuerbescheid bekommen, obwohl sie diese schon vor Monaten verkauft hatten. Um zukünftig Irritationen zu vermeiden, wollen wir Ihnen an dieser Stelle einige Hinweise geben.

Im Falle einer Grundstücksveräußerung bleibt der bisherige Grundstückseigentümer so lange gegenüber der Gemeinde zahlungspflichtig, bis das zuständige Finanzamt Waren gem. § 10 Grundsteuergesetz (im folgenden GrStG) dem Erwerber das Grundstück zurechnet. Diese erfolgt nach dem steuerrechtlichen Stichtagsprinzip im Sinne des § 9 GrStG immer bezogen auf die Verhältnisse zu **Beginn eines Kalenderjahres** (01. Januar). Grundlage bilden die Kaufverträge, welche vom Notar direkt dem Finanzamt vorgelegt werden.

Die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen - auch hinsichtlich der unterjährigen Zahlungspflicht von öffentlichen Abgaben - sind privatrechtlicher Natur und bleiben hiervon unberührt.

Nach der Zurechnung erhält der Käufer zunächst einen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt und darauf aufbauend einen Grundabgabenbescheid von der Gemeinde auf den 1. Januar des auf den Kauf folgenden Jahres. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der Veräußerer weiterhin steuerpflichtig.

Ausnahmen sind zum einen Eigentumsgaragen auf fremdem Grund und Boden sowie Gartenlauben in Kleingartenanlagen. Hier ist das Finanzamt Waren vom Veräußerer durch Zusendung einer Kopie des Kaufvertrages selbst zu informieren.

Eine andere Verfahrensweise wird bei Grundstücken, die nach Grundsteueranmeldung (Ersatzbemessung nach Quadratmetern Wohnfläche) besteuert werden, angewandt. In diesen Fällen ist eine Kopie des Kaufvertrages, an die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft, Prenzlauer Str. 2, 17258 Feldberger Seenlandschaft zu senden. Aus der Kopie muss ersichtlich sein:

- Käufer und Verkäufer
- Objekt (Adresse, Flur/Flurstück, Flächengröße)
- Datum der wirtschaftlichen Übergabe (Besitz- oder Eigentumswechsel)

Ändern sich Eigentumsverhältnisse auf Grund von Erbschein/Testament, so sind diese ebenfalls in Kopie unter Angabe des Grundstücks dem Finanzamt Waren, Einsteinstr. 15, 17192 Waren zu übersenden.

Für Rückfragen steht Ihnen der Sachbereich Steuern und Abgaben gern zur Verfügung.

Johannes Pakusa
Steuern/Abgaben