

## Gemeindesteuern

### Grundsteuer – Hinweis bei Eigentümerwechsel

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer, sie entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Die Grundsteuer wird nicht unterjährig abgerechnet (§9 GrStG - [https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/\\_9.html](https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/_9.html)).

Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Grundsteuerwertes, am 01.01. zugerechnet ist (§10 GrStG [https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/\\_10.html](https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/_10.html)). Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, **nicht** die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung.

(Der neue Eigentümer übernimmt, ab dem Datum des Besitzübergangs, Kaufpreiszahlung, alle Nutzen und Lasten, somit auch die Grundsteuer, die er an den Verkäufer erstattet.)

*Beispiel:*

*Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) am 15.03.2023 bleibt der bisherige Eigentümer noch Schuldner der Grundsteuer 2023; erst ab dem 01.01.2024 wird der neue Eigentümer Grundsteuerschuldner.*

Für die Festsetzung der Grundsteuer ist alleine der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts bindend (§182 AO [https://www.gesetze-im-internet.de/ao\\_1977/\\_182.html](https://www.gesetze-im-internet.de/ao_1977/_182.html)). Die Veranlagung der Grundsteuer für den neuen Eigentümer kann erst erfolgen, wenn der neue Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes der Gemeinde zugegangen ist.

Nach den rechtlichen Bestimmungen (§§9,10 und 17 GrStG [https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/\\_17.html](https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/_17.html)) bleibt der ehemalige Eigentümer bis dahin für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich.

Die Bearbeitungszeit beim Finanzamt nimmt erfahrungsgemäß mehrere Monate bis Jahre in Anspruch.