

Umschreibung von Abgaben bei Übertragung von Grundstücken

Was ist bei einem Eigentumsübergang zu beachten?

Grundsteuer, Niederschlagsgebühr, Wasser- und Kanalgebühren
Müllabfuhrgebühren

Sie haben ein Grundstück, ein Haus, eine Eigentumswohnung oder eine andere Immobilie verkauft oder gekauft und möchten nun wissen, was zu tun ist, damit die Umstellung der öffentlichen Abgaben auf den neuen Eigentümer erfolgt?

Der Kauf erfolgt immer durch einen notariellen Kaufvertrag. Eine Abschrift des Kaufvertrages erhält die Stadt Leun durch Ihren Notar zwecks der Vorkaufsrechtsverzichtserklärung. Diese Unterlagen werden an das Steueramt weitergeleitet.

Gem. § 27 Grundsteuergesetz (GrStG) ist die Grundsteuer für das gesamte Kalenderjahr festgesetzt. Die Übertragung der gesetzlichen Grundbesitzabgaben erfolgt jedoch nicht automatisch.

Die Steuerpflicht hinsichtlich der Grundbesitzabgaben **liegt** gem. § 17 Grundsteuergesetz (GrStG) i. V. m. § 22 Bewertungsgesetz und § 10 GrStG **für das gesamte Veräußerungsjahr** der Immobilie **bei dem Verkäufer**. Gemäß § 184 Abgabenordnung sind die Gemeinden an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes getroffene Feststellung gebunden. Solange das Finanzamt keinen neuen Grundsteuermessbescheid/Einheitswertbescheid für den Käufer erlassen hat, ist der Verkäufer Schuldner der Grundsteuer. Den Verkäufern würde somit die Abgabepflicht obliegen, obwohl die Immobilie bereits vor längerer Zeit verkauft wurde. Da wird die Bescheide erst nach der Bearbeitung erhalten, könnte die Bearbeitung des Eigentumsübergangs nicht zeitnah abgeschlossen werden.

Wir kommen Ihnen entgegen und helfen Ihnen!

Zur Vermeidung einer privatrechtlichen Verrechnung zwischen Verkäufer und Käufer bietet Ihnen die Stadt Leun die Möglichkeit eines unterjährigen Eigentumswechsels an. Dieser kann ab dem nächsten Ersten des auf den wirtschaftlichen Besitzübergang folgenden Monats erfolgen.

Bsp.: Sie haben eine Immobilie gekauft/verkauft und Übergeben diese am 10.10. – die Änderung des Eigentums könnte seitens der Stadt Leun zum 01.11. erfolgen.

Der Verkäufer erhält einen neuen Abgabenbescheid, dem die Höhe und der Fälligkeitstermin der noch zu zahlenden Grundbesitzabgaben oder auch ggf. der Erstattungsbetrag zu entnehmen ist. Der Käufer erhält einen neuen Abgabenbescheid mit neuem Kassenzeichen und neuen Fälligkeitssinformationen.

Der Verkäufer kann per Gesetz zur Zahlung der Grundbesitzabgaben herangezogen werden, wenn der Käufer seiner Zahlungspflicht im Veräußerungsjahr nicht nachkommt.

Der Eigentumswechsel gilt dann als vollzogen, wenn die Umschreibung erfolgt und die Bescheide bekannt gemacht wurden. Gem. § 41 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) gilt ein schriftlicher Verwaltungsakt, der im Inland durch die Post übermittelt wird, als am dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als bekannt gegeben.

Damit keine Missverständnisse aufkommen, haben wir beiliegendes Formular entwickelt, welches bei der wirtschaftlichen Übergabe durch den Verkäufer und Käufer abgezeichnet werden soll. Nur mit dieser Zustimmung erfolgt eine Umschreibung. Wenn die Zustimmung nicht erfolgt, ist der bisherige Eigentümer zur Zahlung der Grundbesitzabgaben verpflichtet. Der Eigentumswechsel wird erst nach Mitteilung eines neuen Grundsteuermessbetrages des Finanzamtes erfolgen.

Die Grundsteuer ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Eventuelle Grundsteuer-rückstände der bisherigen Eigentümer müssen nicht im Grundbuch eingetragen sein.

Die Müllabfuhrgebühren werden über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Lahn-Dill-Kreises, Karl-Kellner-Ring, 35578 Wetzlar, Telefon 06441 407 1800 erhoben und abgerechnet.

Antragsteller/Absender

- Verkäufer
 Käufer

Bisheriger Eigentümer			
Name		Vorname	
Straße, Nr.		PLZ, Ort	
Telefon		Kassenzeichen	

Neuer Eigentümer			
Name		Vorname	
Straße, Nr.		PLZ, Ort	
Telefon			

An den
Magistrat der Stadt Leun
- Steueramt -
Bahnhofstr. 25
35638 Leun

Hinweis:
Der Zahlungsverkehr wird einfacher und bequemer durch Erteilung einer Einzugsermächtigung.

Bitte verwenden Sie das Formular unter:
www.leun.de / Politik & Verwaltung / Formulare / Stadtkasse / Einzugsermaechtigung.pdf

Erklärung zum Übergang der Grundbesitzabgaben bei Verkauf / Kauf / Übertragung eines Grundstückes (Mitteilung über den wirtschaftlichen Besitzwechsel)

Angaben zum Objekt			
Grundstück ist in: (Ortsteil)	<input type="checkbox"/> Biskirchen <input type="checkbox"/> Bissenberg <input type="checkbox"/> Leun <input type="checkbox"/> Stockhausen	Straße, Hausnummer	
Flur Nummer		Flurstück Nummer	
AZ Finanzamt (wenn bekannt)		Wirtschaftliche Eigentumsübergang lt. Vertrag erfolgt am:	

Darüber hinaus benötigen wir folgende Angaben für die Wasser-Abrechnung beim Verkäufer bzw. Wasservorauszahlungen für den Käufer:

Wasserzählernummer		Wasserzählerstand am Tag der Übergabe:	
--------------------	--	---	--

Nutzung des Objektes		
<input type="checkbox"/> eigene Nutzung mit ____ Personen voraussichtlich ab __.__.20__.	<input type="checkbox"/> Nutzung als Mietobjekt <input type="checkbox"/> ____ Personen <input type="checkbox"/> Personenzahl offen	<input type="checkbox"/> noch offen
Pro Person und Jahr rechnen wir mit einer Wassermenge in der Vorauszahlung in Höhe von 40,00 € pro m ³ . Die aktuelle Wassergebühr beträgt pro m ³ Wasser = 2,46 € zzgl. 7 % MWST und 3,12 € pro m ³ Abwasser.		
Sollten Sie weitere Wasserzähler (Gartenzähler) haben, notieren Sie bitte die Zählernummer und den Zählerstand auf der Rückseite.		

Mir/uns ist bekannt, dass die Steuerpflicht hinsichtlich der Grundsteuer nach § 17 Grundsteuergesetz i. V. M. § 22 Bewertungsgesetz und § 10 Grundsteuergesetz für das gesamte Veräußerungsjahr noch beim **Verkäufer** liegt.

Hiermit erkläre(n) ich mich/wir uns damit einverstanden, dass der Besitzwechsel zum nächsten Ersten des Monats durchgeführt wird, der nach dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang folgt und die betreffende Grundsteuer, Niederschlagsgebühr und Wasser-/Abwassergebühr ab diesem Zeitpunkt dem/den Erwerbern zugerechnet wird/werden.

Wir versichern mit unserer Unterschrift, die Angaben in dem Formular wahrheitsgemäß nach besten Wissen gemacht zu haben.

Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer / Vertreter
Eigentümergeinschaft

Unterschrift Käufer / Vertreter
Eigentümergeinschaft