

Merkblatt zur Grundsteuerveranlagung bei der Veräußerung von Grundstücken/Immobilien

SAMTGEMEINDE APENSEN

DIE SAMTGEMEINDEBÜRGERMEISTERIN

Mitgliedsgemeinden: Apensen, Beckdorf, Sauensiek



Samtgemeinde Apensen · Postfach 11 05 · 21641 Apensen

Hausanschrift: Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen

Vermittlung: 04167 / 9127-0

www.Apensen.de

Ihr Ansprechpartner in Grundsteuerfragen:

Herr Uwe Fischer

Telefon: 04167 / 9127-22

Email: Uwe.Fischer@Apensen.de

Maßgebend für die Zahlung und Bewertungsfeststellungen der Grundsteuer sind die Regelungen folgender Gesetze:

1. Bewertungsgesetz (BewG) vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230) in der z. Zt. geltenden Fassung
2. Grundsteuergesetz vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965) in der z. Zt. geltenden Fassung
3. Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2002 (BGBl. I S. 3866, 2003 I S. 61) in der zur Zeit geltenden Fassung

Bei der Veräußerung von Grundeigentum findet nach Änderung der Eigentumsübertragungen im Grundbuch durch das zuständige Finanzamt entsprechend § 22 des Bewertungsgesetzes eine Fortschreibung statt. Zuständig ist das sogenannte Lagefinanzamt, also das Finanzamt in dessen Zuständigkeitsbereich das betreffende Grundstück liegt. Für alle Grundstücke, die im Bereich der Samtgemeinde Apensen liegen, ist das Finanzamt Stade Ihr Ansprechpartner. Sie erreichen die dort zuständigen Mitarbeiter/-innen unter den Rufnummern (04141) 536-501 oder 536-512 oder 536-509

Diese Fortschreibung erfolgt durch das Finanzamt mit dem Beginn des Kalenderjahres das auf die Änderung folgt. Danach wird dem Käufer (Erwerber) eines Grundstücks der Grundbesitz frühestens zum 01. Januar des Jahres zugerechnet, das dem Jahr des Grundstücksverkaufes folgt.

z.B.

1. Verkauf am: 01.09.2020	Zurechnung auf Käufer ab: 01.01.2021
2. Verkauf am: 01.02.2020	Zurechnung auf Käufer ab: 01.01.2021

Daraus folgt für den Verkäufer:

Er ist für das volle Jahr, in dem der Grundstücksverkauf getätigt wurde, für die Gemeinde noch Grundsteuerschuldner und zahlungspflichtig.

Zivilrechtlich hat der Verkäufer gegenüber dem Erwerber einen Anspruch auf Erstattung der ab Kaufdatum von ihm gezahlten Grundsteuern, soweit dies im Kaufvertrag entsprechend geregelt wurde. Ob der Verkäufer seine Ansprüche gegenüber dem Käufer geltend macht bleibt ihm selbst überlassen. Diese Angelegenheit muss zwischen Verkäufer und Käufer im Innenverhältnis geregelt werden.

Der Käufer erhält vom Finanzamt in der Regel vor Ablauf des Kalenderjahres in dem der Kauf getätigt wurde einen Grundsteuermessbescheid, der mit Beginn des Folgejahres wirkt. Aufgrund dieses Grundsteuermessbescheides wird der Erwerber eines Grundstücks bzw. einer Immobilie von der zuständigen Kommune zur Grundsteuer ab dem 01.01. des auf den Übergang des Kaufgegenstandes folgenden Kalenderjahres veranlagt.

Anmerkung: Sollte die Zurechnung des Grundstückes auf den Erwerber bis zum 01.01. des Folgejahres seitens des Finanzamtes nicht erfolgt sein, würde der Verkäufer weiterhin einen Heranziehungsbescheid zur Grundsteuer erhalten. In diesem Fall ist es seitens des Verkäufers ratsam sich an das zuständige Finanzamt zu wenden, da er infolge der noch offenen Zurechnungsfortschreibung weiterhin zur Grundsteuer herangezogen wird. Der Verkäufer hat in diesem Sonderfall die Möglichkeit einen Antrag auf Stundung der Grundsteuern bis zur Zurechnungsfortschreibung zu stellen.

Noch Fragen??

Hierfür stehe ich Ihnen gerne als Ansprechpartner zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich!