

## Information zu Grundsteuer und Abfallentsorgungsgebühren

### Beginn und Beendigung der Grundsteuerpflicht bei einem Eigentumswechsel an Grundstücken, Wohnungen, Häusern usw.

Sehr geehrte Steuerzahlerin,  
sehr geehrter Steuerzahler,

geht der Grundbesitz auf einen anderen Eigentümer über (Verkauf, Schenkung, Überlassung etc.), bewirkt dies selbstverständlich eine Aufhebung der Grundsteuerpflicht des bisherigen Eigentümers und eine Neufestsetzung für den Erwerber. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Grundsteuer eine sogenannte Jahressteuer ist (§9 GrStG). Das heißt, dass sie nicht unterjährig abgerechnet wird. Wann dadurch dieser Änderungszeitpunkt bei der Steuer eintritt, darüber möchten wir Sie nachstehend informieren:

#### 1. Steuerliche Fortschreibung des Eigentumswechsels durch das Finanzamt

Im Anschluss an die notarielle Beurkundung des Eigentumswechsels erfolgt die steuerliche Fort- bzw. Umschreibung durch das zuständige Finanzamt (§§22 und §18 Abs. 1 Nr. 1 AO). Diese Fortschreibung wird allerdings unabhängig vom Zeitpunkt der notariellen Beurkundung jeweils erst zum 1. Januar des auf den Nutzen- u. Lastenwechsel folgenden Kalenderjahres durchgeführt (§§ 9 Abs. 1 u. 17 GrStG, § 22 BewG). Die Gemeinde Planegg erhält daraufhin vom Finanzamt München über diese Fortschreibung einen Grundsteuermessbescheid.

#### 2. Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde

Für die Festsetzung der Grundsteuer ist die Gemeinde zuständig (§184 Abs. 3 AO). Die Steuer entsteht mit Beginn des Kalenderjahres, für das sie festgesetzt ist (§38 AO i.V.m. §9 Abs. 2 GrStG). Über diese Festsetzung erhält der Steuerpflichtige einen Grundsteuerbescheid des Gemeindesteueramtes. Die Grundlage dafür bildet aber wiederum der vom Finanzamt erlassene Bescheid über die Fortschreibung des Grundsteuermessbetrages. Das bedeutet, dass die Gemeinde hinsichtlich des Zeitpunktes und der Zurechnung des Grundstückes generell bei der Grundsteuerberechnung an die Festsetzung des Finanzamtes gebunden ist (§§ 184 Abs. 1, 182 Abs. 1,2 und 175 Abs. 1 AO). **Ohne Vorliegen eines Finanzamtsbescheides ist eine Änderung somit nicht möglich.**

Die Praxis zeigt allerdings, dass die Bearbeitung im Finanzamt München in Grundstücksangelegenheiten langwierig ist. Der Fortschreibungsbescheid liegt vielfach noch nicht zum 1. Januar des betreffenden Jahres vor. Teilweise auch über längere Zeiträume hinweg. Folglich kann das Steueramt der Gemeinde, aufgrund der Bindungswirkung, den Grundsteuerbescheid nicht rechtzeitig erlassen. Bitte richten Sie Anfragen hierzu direkt an das Finanzamt München.

In solchen Fällen muss der Verkäufer die fällige Grundsteuer auch über den 1. Januar hinaus an die Gemeinde entrichten und zwar bis zum Erlass des neuen Grundsteuerbescheides, da Steuerschuldner derjenige ist, dem der Einheitswert zugerechnet ist (§§ 47 u. 43 AO i.V.m. § 10 Abs. 1 GrStG). Die Aufhebung erfolgt dann rückwirkend zum 1. Januar und die sich daraus in der Regel ergebenden Überzahlungen werden von der Gemeinde selbstverständlich zurückerstattet.

#### 3. Schuldrechtliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer

Die in einem Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarten schuldrechtlichen Verhältnisse haben auf das vorstehend unter Ziffer 1 und 2 erläuterte Steuerrecht keine Auswirkungen.



In der Regel wird vertraglich vereinbart, dass Nutzen und Lasten zu einem ganz bestimmten Zeitpunkt auf den Käufer übergehen. **Eine solche Vereinbarung befreit den Verkäufer**

**jedoch nicht von seiner Grundsteuerpflicht gegenüber der Gemeinde, bis die Aufhebung der Steuer erfolgt ist.** Allerdings hat der Verkäufer in einem solchen Fall das Recht, die Grundsteuer für den jeweiligen Zeitraum (Übergang der Lasten und Pflichten bis Fortschreibungszeitpunkt 1. Januar) vom Käufer auf privatrechtlicher Ebene zu fordern. Hierbei handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer, die von der Gemeinde Planegg auf Grund des Grundsteuergesetzes und der Abgabenordnung nicht berücksichtigt werden können.

#### 4. Abfallentsorgungsgebühren bei Eigentumswechsel

Die Abfalltonne können Sie bei Herrn Riermaier [riermaier@planegg.de](mailto:riermaier@planegg.de) zum 1. des Monats abmelden. Der neue Eigentümer muss seine von ihm benötigte Tonne anmelden. Es erfolgt in der Regel keine automatische Ab- u. Anmeldung der Mülltonnen.

Planegg, den 27.08.2024  
**Gemeinde Planegg**