

Gemeinde Bad Essen
Fachdienst 2 Finanzen
Abt.: Steuern u. Abgaben
Lindenstr. 41/43
49152 Bad Essen



Ansprechpartner:
Heidi Falk

Tel.: 05472-401-42
Fax: 05472-401-123
E-Mail: falk@badessen.de

Merkblatt: Grundbesitzabgaben beim Verkauf von Grundbesitz

Bei dem Verkauf von Grundbesitz sind zwei verschiedene Möglichkeiten für die Umschreibung der Grundbesitzabgaben vom Verkäufer auf den Erwerber zu beachten.

1. Gesetzlich geregelte Verfahrensweise bei Grundstücksverkäufen:

Wer am 1. Januar Eigentümer und damit Grundsteuerschuldner ist, schuldet die gesamte Jahressteuer und muss für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer sorgen. Abweichende privatrechtliche Vereinbarungen über die Entrichtung der Steuer, die zwischen Verkäufer und Erwerber im Kaufvertrag getroffen worden sind, haben auf die Steuerschuldnerschaft des Verkäufers keinen Einfluss. Also müsste bis zum Ende des Jahres eine privatrechtliche Abrechnung der Grundbesitzabgaben zwischen Käufer und Verkäufer erfolgen.

Die Neufestsetzung zum 1. Januar des Folgejahres auf den neuen Eigentümer erfolgt durch die Gemeinde Bad Essen automatisch, sobald der entsprechende Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Osnabrück-Land vorliegt.

2. Umschreibung zum Übergabedatum lt. Kaufvertrag

Hierbei handelt es sich um eine Umschreibung zum Übergabedatum laut Kaufvertrag. Dies dient der Vereinfachung des Verfahrens und ist ein Angebot der Gemeinde Bad Essen. Ihr Vorteil: Eine privatrechtliche Abrechnung der Grundbesitzabgaben zwischen Käufer und Verkäufer bleibt Ihnen erspart. Die Umschreibung erfolgt zum Monatsersten des auf den Besitzübergang folgenden Monats.

Hierfür sind erforderlich:

Kopie des Kaufvertrages, woraus folgendes ersichtlich sein muss:

- Verkäufer und Käufer des Objektes
- Lagebezeichnung des Objektes
- Datum, an dem der Besitz am Kaufgegenstand auf den Käufer übergeht - sollte eine Besitzübergabe mit Zahlung des Kaufpreises vereinbart worden sein, so muss das Datum der Kaufpreiszahlung ebenfalls mitgeteilt werden.

Außerdem wird eine Einverständniserklärung (Übernahmeerklärung) des Verkäufers und Käufers zur vorzeitigen Umschreibung benötigt!

Eine Umschreibung per Kaufvertrag kann leider nicht erfolgen, wenn eine Grundstücksteilung stattgefunden hat oder es sich um eine sonstige Erstbewertung des Grundbesitzes handelt!

Wichtig: Die Zahlungspflicht des Verkäufers bleibt bestehen, bis alle Unterlagen vollständig eingereicht werden. Wenn die Umschreibung erfolgt ist, werden dem Verkäufer evtl. zu viel gezahlte Abgaben von der Gemeinde erstattet.

Für weitere Rückfragen steht Ihnen Frau Falk, Tel.: 05472/401-42, gerne zur Verfügung.