

Steuern und Gebühren

Haben Sie Ihr Haus oder Grundstück verkauft?

Dann ist folgende abgabenrechtliche Situation eingetreten:

1. Benutzungsgebühren:

Sie bleiben bis zum Ende des Monats zahlungspflichtig, in den der Eigentumswechsel fällt. Bei den Benutzungsgebühren (**Abfall-, Schmutzwasser- und Regenwassergebühr**) besteht die Gebührenpflicht für den Erwerber ab dem Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs gemäß Kaufvertrag.

Soll aber die Gebührenpflicht insgesamt zu einem bestimmten Zeitpunkt (**immer ab 1. eines Monats**) auf den Erwerber übergehen, so füllen Sie bitte einen "Antrag auf Trennung der Benutzungsgebühren" aus und senden ihn unterschrieben an das Amt Finanzen/Steuern zurück. Der Zeitpunkt, ab dem die Gebührentrennung vorzunehmen ist, muss durch die Unterschrift des Erwerbers auf dem Antragsformular bestätigt werden. Nur dann kann der Antrag bearbeitet werden.

Die Antragstellung bewirkt folgendes: Sie erhalten einen geänderten Abgabenbescheid mit einer Gutschrift der Benutzungsgebühren ab dem vereinbarten Zeitpunkt. Gleichzeitig erhält der Erwerber einen Abgabenbescheid (mit einem anderen Kassenzeichen) über die Gebühren für die restliche Zeit des laufenden Jahres.

2. Grundsteuer:

Bei einem Eigentumswechsel bleiben Sie solange zahlungspflichtig, bis das Finanzamt eine Eigentumsumschreibung durchgeführt hat, die kraft Gesetzes mit Wirkung vom **1. Januar des Jahres** nach der Veräußerung erfolgt. Sie haben daher noch die gesamte Grundsteuer des Jahres, in dem der Eigentumswechsel stattgefunden hat, zu entrichten.

Das Amt Finanzen/Steuern hat keine rechtliche Möglichkeit, die Grundsteuer vor der steuerrechtlichen Eigentumsumschreibung durch das Finanzamt von dem Erwerber anzufordern.

Wichtiger Hinweis:

Erst nach Bekanntgabe eines neuen Einheitswert- und Grundsteuermessbescheides durch das Finanzamt kann der Erwerber zur Grundsteuer veranlagt werden.

Die Grundsteuer für das Veräußerungsjahr können Sie in jedem Fall auf privatrechtlichem Wege verrechnen.

Beispiel:

Der Verkauf erfolgt zum 15.03.2025; eine Umschreibung erfolgt durch das Finanzamt entsprechend erst zum 01.01.2026. Die privatrechtliche Verrechnung könnte für den Zeitraum 16.03.2025 bis 31.12.2025 erfolgen.

Eine **einfache privatrechtliche Verrechnung** könnte so erfolgen: Im Abgabenbescheid ist die Grundsteuer für das laufende Jahr ausgewiesen. Diesen Betrag dividieren sie durch 12 Monate (oder 365 Tage) und multiplizieren das Ergebnis mit den restlichen Monaten (oder Tagen), in denen der Erwerber bereits Eigentümer ist.

Für die Benutzungsgebühren können Sie genauso verfahren oder einen Antrag stellen.

Wichtiger Hinweis:

Bei einer Trennung der Gebühren bleibt die ursprüngliche Veranlagung der Grundsteuer bestehen und damit auch der Abgabenbescheid diesbezüglich weiterhin rechtswirksam.