

Merkblatt - Mitteilung über einen Eigentumswechsel

Bei einem Eigentumswechsel wird über die Zurechnung der Immobilie eine neue Feststellung nur durch das Finanzamt getroffen. Die Steuerabteilung der Stadt Bergisch Gladbach wird über Eigentumswechsel daher in der Regel nicht zeitnah unterrichtet. Vor allem erhält sie keine Durchschrift der Kauf- oder Übertragungsverträge.

Der Zeitpunkt dieser so genannten Zurechnungsfortschreibung ist immer der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt. Wird also ein Objekt während des Jahres veräußert, ist die Voreigentümerin/der Voreigentümer noch das gesamte Jahr gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach grundsteuerpflichtig.

Zur Vermeidung der privatrechtlichen Verrechnung können - das Einverständnis der beiden Vertragsparteien vorausgesetzt - ab dem Ersten des auf den Besitzübergang folgenden Monats die Grundbesitzabgaben auf die Erwerberin/den Erwerber verlagert werden.

Bitte teilen Sie daher den Eigentumswechsel umgehend mit und geben Sie an, ob Sie eine Aufteilung der Grundbesitzabgaben nach dem wirtschaftlichen Besitzübergang wünschen. Dieses Verfahren ist allerdings nur möglich, wenn das Grundstück ungeteilt übergeht.

Für eine vorzeitige unterjährige Umschreibung wird die frühzeitige Mitteilung des Eigentümerwechsels (s. Formular) benötigt. **Das Formular kann nur bearbeitet werden, wenn die notwendigen Unterschriften und Angaben vorliegen!**

Die Voreigentümerin/der Voreigentümer erhält daraufhin einen geänderten Abgabenbescheid, dem die Höhe und Fälligkeitstermine der noch zu zahlenden Grundbesitzabgaben oder auch ggf. der Erstattungsbeitrag zu entnehmen ist und die Erwerberin/der Erwerber erhält einen neuen Abgabenbescheid mit **eigenem** Kassenzeichen. Die Voreigentümerin/der Voreigentümer werden wieder zur Grundsteuer herangezogen, sobald die neue Eigentümerin bzw. der neue Eigentümer ihre/seinen Zahlungsverpflichtungen für das Veräußerungsjahr doch nicht nachkommt.

Achtung: Der Eigentumswechsel der Grundbesitzabgaben gilt **erst** dann als faktisch vollzogen, wenn die Umschreibung in Form eines Veränderungsbescheides bzw. neuen Abgabenbescheides erfolgt ist. Dies kann nur erfolgen mit Zustimmung beider Vertragsparteien, erfolgt eine solche nicht, muss der Eigentumswechsel auf der Grundlage des Grundsteuermessbescheides des Finanzamts erfolgen, d.h. die bisherige Eigentümerin/der bisherige Eigentümer bleibt Steuerschuldnerin bzw. Steuerschuldner und ist zur termingerechten Zahlung der Grundsteuer verpflichtet.

Hinweis: Der Zahlungsverkehr wird einfacher und bequemer durch Erteilung einer Einzugsermächtigung. Bitte verwenden Sie dazu das angebotene Formular auf unserer Homepage www.bergischgladbach.de/Bürgerservice A-Z/Formulare/Steuern.

Hinweis für die Käuferin bzw. für den Käufer: Nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes haftet die Erwerberin bzw. der Erwerber neben der früheren Eigentümerin bzw. dem früheren Eigentümer für die Grundsteuer, die für die Zeit seit dem Beginn des letzten vor der Übereignung liegenden Kalenderjahres zu entrichten ist. Die Grundsteuer ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Eventuell bestehende Grundsteuerrückstände der bisherigen Eigentümerin/des bisherigen Eigentümers müssen daher nicht im Grundbuch eingetragen sein.