

## Verfahrensweise bei Eigentümerwechsel:

Die **Grundsteuer** ist aufgrund ihrer gesetzlichen Konzeption eine Jahressteuer, die zu Beginn des Kalenderjahres für den Zeitraum 01.01. bis 31.12. entsteht. Eine unterjährige Umschreibung der Grundsteuer auf eine neue Eigentümerin / einen neuen Eigentümer ist daher nicht möglich.

Nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes wird die Grundsteuer nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt<sup>i</sup>. Für die Festsetzung der Grundsteuer gilt somit das Stichtagsprinzip, die am 01. Januar eines Jahres bestehenden (Eigentums-) Verhältnisse haben Geltung für das gesamte Kalenderjahr.

Bei einer Änderung der tatsächlichen (Eigentums-) Verhältnisse erfolgt eine Zurechnung auf die neue Eigentümerin / den neuen Eigentümer zum 01. Januar des auf die Eigentumsübertragung folgenden Jahres<sup>ii</sup>. Die bisherige Eigentümerin / der bisherige Eigentümer bleibt im Jahr der Eigentumsänderung noch bis zum 31.12. grundsteuerpflichtig.

Beispiel:

*A verkauft eine Wohnung an B., Eigentumsübergang war der 15.01.2024.*

*A hat die Grundsteuer für das gesamte Jahr 2024 zu den gesetzlich vorgeschriebenen Fälligkeiten zu entrichten. B wird erst ab dem 01.01.2025 zur Grundsteuer herangezogen.*

Für die Zurechnung des Grundbesitzes auf die neue Eigentümerin / den Eigentümer und damit für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages als Grundlage für die Steuerberechnung ist für den Bereich Lehrte mit seinen Ortsteilen das **Finanzamt Burgdorf zuständig**<sup>iii</sup>. Ausnahmen können für landwirtschaftlichen Grundbesitz gelten.

Änderungen der tatsächlichen (Eigentums-) Verhältnisse sind dem Finanzamt mitzuteilen, denn sich daraus ergebende Anpassungen nimmt das Finanzamt grundsätzlich erst vor, wenn sie ihm bekannt geworden sind<sup>iv</sup>. Meistens erfolgt die Meldung zu Eigentumsänderungen durch das beurkundende Notariat oder auch das Grundbuchamt des Amtsgerichtes. Trotzdem bleiben die an der Eigentumsübergabe Beteiligten<sup>v</sup> (z.B. Verkäufer:in und Käufer:in) zur Mitwirkung verpflichtet<sup>vi</sup>.

Das Finanzamt erstellt einen Grundsteuermessbescheid für die neue Eigentümerin / den neuen Eigentümer. Die Stadt Lehrte erhält eine Zweitausfertigung. Auf dessen Grundlage werden Grundsteuerbescheide erstellt, mit dem die neue Eigentümerin / der neue Eigentümer belastet und zeitgleich die bisherige Eigentümerin / der bisherige Eigentümer entlastet wird. Da die Stadt Lehrte an die vom Finanzamt getroffenen Entscheidungen gebunden ist<sup>vii</sup>, können die geänderten Grundsteuerfestsetzungen erst erfolgen, sobald der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes vorliegt. Bei rückwirkenden Änderungen werden überzahlte Beträge selbstverständlich umgehend erstattet.

Bei Rückfragen zum Sachstand der Erstellung des Grundsteuermessbescheides wenden Sie sich bitte direkt an die Bewertungsstelle des Finanzamtes Burgdorf, Telefon 05136 / 806-0.

---

<sup>i</sup> § 9 Abs. 1 GrStG (Grundsteuergesetz)

<sup>ii</sup> § 222 Abs. 4 Satz 3 BewG (Bewertungsgesetz)

<sup>iii</sup> § 18 Abs. 1, § 22 Abs. 1 AO (Abgabenordnung)

<sup>iv</sup> § 222 Abs. 4 Satz 1 BewG

<sup>v</sup> § 78 AO

<sup>vi</sup> § 90 AO

<sup>vii</sup> § 175 Abs. 1 AO