



Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main  
Fachbereich Finanzen  
Bereich Steuerangelegenheiten  
Marktplatz 4  
65424 Rüsselsheim am Main

Kontakt:  
Team Grundbesitz/  
Hundesteuer  
Telefon 06142 83-2849  
Fax 06142 83-2305  
steuerangelegenheiten@ruesselsheim.de

### Merkblatt „Eigentumswechsel und Grundbesitzabgaben“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn Sie gerade ein Grundstück gekauft oder verkauft haben, sollten Sie folgendes zu den Grundbesitzabgaben wissen:

Die Steuerpflicht geht **nicht automatisch mit der Übereignung des Grundstücks** auf den Erwerber über, denn ein Eigentumswechsel im laufenden Jahr ist im Grundsteuergesetz nicht vorgesehen. Nach Paragraf 17 Grundsteuergesetz sowie Paragraf 22 Bewertungsgesetz wird die Grundsteuer immer zum 01.01. des auf den Übergabezeitpunkt folgenden Kalenderjahres dem neuen Eigentümer zugerechnet. Diese Zurechnungsmitteilung erhalten wir vom Finanzamt Groß-Gerau, nachdem die Änderung durch den Notar bzw. dem zuständigen Grundbuchamt mitgeteilt wurde.

Aus Gründen der Vereinfachung bieten wir jedoch an, die Umschreibung der Grundbesitzabgaben, zum Ersten des Monats nach der Übergabe des Objektes vorzunehmen. Die bisherigen Besteuerungsgrundlagen (Einheitswert etc.) bleiben für unseren Bescheid bestehen und gelten auch gegenüber dem neuen Eigentümer. Dies ist jedoch nur möglich, wenn uns das Formular „Erklärung zum Eigentumswechsel“ **vollständig ausgefüllt und von beiden Parteien (alter und neuer Eigentümer) unterzeichnet** zugesendet wird.

Bitte beachten Sie, dass wenn **nur ein Teil des Grundstücks verkauft** worden ist, die Mitteilung des Finanzamtes abgewartet werden muss. Eine Vorabumschreibung ist wegen der zu erwartenden Änderung der Besteuerungsgrundlage (Einheitswert) in diesem Fall nicht möglich. Grundsätzlich ist eine vorgezogene Umschreibung nur möglich, **solange die Zurechnungsmitteilung des Finanzamtes noch nicht bearbeitet** wurde. Wir bitten daher die Vorabumschreibung innerhalb von **zwei Monaten** nach der Übergabe bei uns einzureichen.

Liegt die Umschreibung nicht vollständig oder rechtzeitig vor, werden wir den Eigentumsübergang nach den gesetzlichen und satzungsrechtlichen Grundlagen vornehmen:

- Grundsteuer wird zum 01.01. des auf den Übergabezeitpunkt folgenden Kalenderjahres umgeschrieben. Dies geschieht jedoch erst nach Vorliegen einer entsprechenden Grundsteuermessbetragsmitteilung des Finanzamtes Groß-Gerau. (Paragraf 17 Grundsteuergesetz, Paragraf 22 Bewertungsgesetz)
- Niederschlagswasser (Abwasser nach dem Flächenmaßstab) wird zum Ersten des auf die Übergabe folgenden Monats umgeschrieben. (Paragraf 10 Absatz 2 Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung)
- Schmutzwasser (Abwasser nach Frischwassermaßstab) wird zum Ersten des auf die Übergabe folgenden Monats umgeschrieben. Dies geschieht jedoch erst, wenn uns ein Ablesewert vorliegt. (Paragraf 10 Absatz 2 Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung)

Vorsorglich weisen wir noch daraufhin, dass gegebenenfalls der alte und der neue Eigentümer gemeinsam für Abgaberrückstände haften. Grundbesitzabgaben gelten als öffentliche Lasten. (Paragrafen 11, 12 Grundsteuergesetz, Paragraf 10 Absatz 3, 4, 5 Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung)

**Grundsätzlich ist der/die Alteigentümer/in solange zahlungspflichtig, bis die Umschreibung tatsächlich erfolgt ist.**

Für den Fall, dass eine Abbuchung der Grundbesitzabgaben vom Bankkonto gewünscht wird, fügen wir das Formular SEPA-Lastschriftmandat bei.

Alle Formulare und Informationen finden Sie ebenfalls unter [www.ruesselsheim.de](http://www.ruesselsheim.de)

Datenschutzhinweis:

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Stadtverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung, sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen, entnehmen Sie bitte unserem allgemeinen Informationsschreiben. Dieses Schreiben finden Sie unter [www.ruesselsheim.de](http://www.ruesselsheim.de) (Stichwort „Datenschutz“) oder erhalten Sie auf Anfrage bei uns.

Sollten Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Bereich Steuerangelegenheiten