



Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Finanzen
Bereich Steuerangelegenheiten
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Kontakt:
Team Grundbesitz/
Hundesteuer
T 06142 83-2849
F 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, welches vom Notar bzw. dem zuständigen Grundbuchamt informiert wird.

Aus Gründen der Vereinfachung bieten wir jedoch an, den Eigentumsübergang, und somit die Umschreibung der Grundbesitzabgaben, zum Ersten des Monats nach der Übergabe des Objektes vorzunehmen. Die bisherigen Berechnungsgrundlagen (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 Eigentumsübergang“ **vollständig ausgefüllt und unterzeichnet (Veräußerer und Erwerber)** 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 Bemessungsgrundlage (Einheitswert) in diesem Fall nicht möglich. Grundsätzlich ist ein vorgezogener Eigentumswechsel nur möglich, **solange noch keine Zurechnungsmitteilung des Finanzamtes vorliegt** bzw. diese noch nicht bearbeitet wurde. Wir empfehlen daher die Vorabumschreibung möglichst zeitnah nach dem Verkauf bei uns einzureichen, damit diese berücksichtigt werden kann.

Ansonsten werden wir den Eigentumsübergang nach den gesetzlichen/satzungsrechtlichen Grundlagen vornehmen:

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

Vorsorglich weisen wir noch daraufhin, dass gegebenenfalls der alte und der neue Eigentümer gemeinsam für Abgabenrückstände haften.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Bereich Steuerangelegenheiten