

Information für Erwerber und Veräußerer von Grundstücken zur Übernahmeerklärung

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

der Eigentumswechsel bei Grundstücken zieht auch einen Wechsel in der Person des Schuldners der Grundsteuer nach sich.

Allerdings folgen die im Abgabenrecht niedergelegten Bestimmungen nicht den in den notariellen Verträgen enthaltenen privatrechtlichen Vereinbarungen hinsichtlich des Übergangs von Nutzen und Lasten.

So wird gemäß § 184 der Abgabenordnung (AO) ausschließlich durch das zuständige Finanzamt mit der Festsetzung des Grundsteuermessbetrages über die sachliche und persönliche Grundsteuerpflicht entschieden. Bei Eigentumswechseln nimmt das Finanzamt eine Neufestsetzung gegenüber dem neuen Eigentümer aber erst auf den 01. Januar des auf den Wechsel folgenden Jahres vor (§ 17 Grundsteuergesetz GrStG). Bis diese Fortschreibung erfolgt, kann erfahrungsgemäß ein längerer Zeitraum vergehen. Grundsätzlich kann aber auch erst dann eine Änderung bei der Grundsteuer vorgenommen werden, wenn der Bescheid des Finanzamtes vorliegt (§ 9 GrStG), das heißt der Alteigentümer bleibt unter Umständen noch langfristig Schuldner der Grundsteuer.

Um den hieraus resultierenden Schwierigkeiten entgegenzuwirken und den tatsächlichen Verhältnissen zeitnah Rechnung zu tragen, bieten wir die Möglichkeit der

Übernahmeerklärung

durch den Erwerber an. Erklärt dieser uns gegenüber, dass er die Grundsteuer bereits unabhängig von dem Vorliegen der o.g. Voraussetzungen zu dem im Notarvertrag privatrechtlich vereinbarten Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten folgenden Monatsersten übernimmt, so wird der Veräußerer mittels eines neuen Abgabenbescheides ab diesem Termin entlastet und der Erwerber entsprechend zur Zahlung verpflichtet.

Wir empfehlen die Abgabe einer Übernahmeerklärung durch den Erwerber und weisen gleichzeitig darauf hin, dass der Veräußerer solange und sofern diese von uns nicht durchsetzbare freiwillige Erklärung nicht abgegeben wird, grundsteuerpflichtig bleibt, bis die eingangs geschilderten Voraussetzungen erfüllt sind. Anders lautende Ansprüche aus dem Kaufvertrag müssten dann privatrechtlich gegen den Erwerber geltend gemacht werden.

Bitte haben Sie Verständnis, dass die Übernahmeerklärung allerdings erst dann bearbeitet werden kann, wenn die auf den Käufer lautende Auflassungsvormerkung im Grundbuch ersichtlich ist.

Postanschrift:

Stadtverwaltung Worms
2 – Finanzen
Marktplatz 2
67547 Worms

Bei persönlicher Abgabe:

Stadtverwaltung Worms
Dienstgebäude Klosterstraße 23
Zimmer 128/129
67547 Worms

Übernahmeerklärung

Anwesen/Wohnungseigentum																				
EW-AZ des Finanzamtes	Kassenzeichen <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td></tr></table> Objekt <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td><td style="width: 15px; height: 15px;"></td></tr></table>																			

Neue(r) Eigentümer *(Bitte alle(!) im Grundbuch eingetragenen Eigentümer angeben, ggf. auf gesondertem Blatt)*

Name, Vorname		Geburtsdatum
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		Telefon

Das vorbezeichnete Objekt wurde von mir / uns erworben durch Kaufvertrag vom _____
vor Notar _____.

Als neue(r) Eigentümer erkläre(n) ich mich / wir uns bereit, die vom bisherigen Eigentümer zu leistende Grundsteuer in der z. Zt. bestehenden Höhe

(Grundsteuermessbetrag = _____ x Hebesatz von 470 % = _____)

ab dem 01. _____ zu übernehmen.

Ort, Datum	Unterschrift des/der neuen Eigentümer(s)
------------	--

Bisherige(r) Eigentümer

Name, Vorname	
Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort	Telefon

Von der Übernahmeerklärung habe(n) ich / wir Kenntnis genommen und stimme(n) dieser zu.

Ort, Datum	Unterschrift des/der bisherigen Eigentümer(s)
------------	---

Anmerkung:

Gemäß § 10 des Grundsteuergesetzes ist die Grundsteuer für das gesamte Jahr, in dem der Verkauf eines Grundstücks/Wohnungseigentums erfolgte, noch in voller Höhe von dem Eigentümer zu zahlen, auf den die Feststellung des Finanzamtes zu Jahresbeginn lautete. Darüber hinaus besteht die Grundsteuerpflicht so lange, bis vom Finanzamt Worms - Kirchheimbolanden eine geänderte Feststellung auf den neuen Eigentümer vorliegt.

Wir sind jedoch bereit, den neuen Eigentümer mit der Grundsteuer ab dem Übergabetermin (**nur ab dem 01. eines Monats möglich**) zu belasten, wenn obige Übernahmeerklärung mit **beiden** Unterschriften abgegeben wird.