

## **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 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.**

