

Sie haben Ihr Wohnhaus oder Grundstück verkauft?

Was ist wegen des Eigentumswechsels im Hinblick auf Steuern und Abgaben zu beachten?

Vor den Erläuterungen zu den einzelnen Abgaben ein Hinweis:

Aufgrund des Kaufvertrages erhält die Verbandsgemeindeverwaltung weder vom Notar noch vom Grundbuchamt automatisch eine Mitteilung über den Verkauf.

Die in den Kaufverträgen übliche Vereinbarung, dass Gefahr, Nutzung und Lasten ab einem bestimmten Zeitpunkt auf den neuen Eigentümer übergehen, ist für die Verwaltung nicht bindend, da sie privatrechtlicher Natur ist.

Diese Abmachung berechtigt den Verkäufer lediglich, sich vom Käufer die ab dem Zeitpunkt des Überganges entfallenden Lasten erstatten zu lassen.

GRUNDSTEUER

Beim Wechsel im Eigentum geht die Steuerschuldnerschaft bezüglich der Grundsteuer nicht von selbst und gleichzeitig auf den Erwerber über. Der neue Eigentümer wird erst Schuldner, nachdem ihm der Steuergegenstand (Haus, Grundstück) vom Finanzamt Simmern durch einen Einheitswertbescheid zugerechnet und der Steuermessbetrag durch einen Grundsteuermessbescheid festgesetzt worden ist. In diesen Bescheiden legt das Finanzamt den Zeitpunkt fest, ab wann der Erwerber zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet ist. Die Zurechnung kann frühestens auf den 1. Januar des auf die Übereignung folgenden Kalenderjahres erfolgen. Solange das Finanzamt durch den Einheitswertbescheid den Eigentumswechsel noch nicht festgestellt hat, hat die Ortsgemeinde kein Recht, vom Erwerber die Grundsteuer zu fordern.

Vom Verkauf des Grundstücks bis zum Erlass eines Grundsteuermessbescheides vergeht manchmal eine verhältnismäßig lange Zeit. Wir haben auf den Verfahrensablauf von Notar über Grundbuchamt, Finanzamt an uns keinen Einfluss und bitten hierfür um Verständnis.

Falls vom früheren Eigentümer für ein oder mehrere Jahre Grundsteuer gefordert und bezahlt wurde und das Finanzamt rechnet im nachhinein die Steuerschuld dem Erwerber zu, so wird dem Verkäufer die zuviel gezahlte Steuer erstattet und vom neuen Eigentümer gefordert. Dem früheren Eigentümer entstehen im jedem Fall keine Nachteile.

WASSERGELD und ABWASSERGEBÜHR

Die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde Kirchberg bzw. Zweckverbände enthalten Bestimmungen über den Eigentumswechsel.

Der bisherige Eigentümer ist demnach verpflichtet, den Verbandsgemeindewerken Kirchberg innerhalb von zwei Wochen nach dem Eigentumsübergang diese Änderung mitzuteilen. Zu dieser Meldung ist auch der neue Eigentümer verpflichtet.

Falls diese Meldung von Ihnen bisher unterblieben ist, bitten wir um alsbaldige Mitteilung folgender Angaben:

- **Datum des Eigentumsüberganges (maßgebend: Eintragung im Grundbuch → Kopie mitsenden)**
- **Stand des Wasserzählers am Tage des Eigentumsüberganges**
- **Name und genaue Anschrift des neuen Eigentümers**

Die Angabe des Zählerstandes ist erforderlich, um mit dem bisherigen Eigentümer den Verbrauch vom letzten Ablesetermin bis zum Tage des Eigentumsüberganges abrechnen zu können. Bei einem Eigentumswechsel haften der bisherige Eigentümer und der neue Eigentümer der Anlage für die Gebühr des Abrechnungsabschnittes (01.01. bis 31.12.) in dem der Wechsel vor sich geht, gesamtschuldnerisch.