

Allgemeine Informationen zum Eigentumswechsel bei Immobilien

Sehr geehrte Bürgerinnen, sehr geehrte Bürger,

mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen einige grundlegende Informationen rund um den Eigentumswechsel bei Immobilien geben, um Ihnen auf diesem Wege bereits einige Fragen im Vorfeld beantworten zu können.

Wenn das Eigentum an Immobilien wechselt gelten hinsichtlich der Grundbesitzabgaben besondere gesetzliche und satzungsrechtliche Bestimmungen, die es zu beachten gilt.

Veranlagung zur Grundsteuer

Nach § 10 Grundsteuergesetz ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, dem der Steuergegenstand, also das bebaute oder unbebaute Grundstück zum Zeitpunkt der Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt zugerechnet wurde.

Das zuständige Finanzamt nimmt die Zurechnung auf den neuen Eigentümer nach § 9 des Grundsteuergesetzes immer erst zum 01. Januar des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres vor.

Die Festsetzung der von der Stadt erhobenen Grundsteuer erfolgt auf der Grundlage des vom zuständigen Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheides.
Die Stadt Rheinbach ist daher bei der Festsetzung der Grundsteuer an die Vorgaben des Grundsteuermessbescheides gebunden.

Erst nach Erlass eines geänderten Grundsteuermessbescheides für das veräußerte Grundstück durch das Finanzamt kann von der Stadt ein neuer Grundsteuerbescheid erlassen werden. Bis diese Änderung vorliegt, bleibt der bisherige Grundstückseigentümer Steuerschuldner und ist auch weiterhin zu deren Zahlung verpflichtet.

Es steht beiden Parteien selbstverständlich frei, sich bereits vor einer neuen Zurechnung der Immobilie durch das Finanzamt dahingehend zu einigen, wer nach dem vertraglichen Eigentumsübergang die fällige Grundsteuer entrichtet.

Hierbei handelt es sich jedoch um eine reine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Käufer und Veräußerer, die die Haftungsverpflichtung des bisherigen Eigentümers gegenüber der Stadt nicht aussetzt.

Kanalbenutzungsgebühren / Straßenreinigung, Wasserverbrauch

Nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Rheinbach geht die Gebührenpflicht mit Beginn des auf den Eigentumswechsel folgenden Monat auf den neuen Eigentümer über. Dieser Wechsel der Gebührenpflicht ist vom Erlass des neuen Grundsteuermessbescheides durch das Finanzamt unabhängig.

Der in den privatrechtlich geschlossenen Kaufverträgen geregelte Zeitpunkt des Eigentumswechsels ist der Stadt Rheinbach regelmäßig nicht bekannt.

Um die zu veranlagenden Gebühren und den Wasserverbrauch zeitgerecht abrechnen zu können, sollte umgehend nach Übergabe der Immobilie an den neuen Eigentümer

- das Sachgebiet Steuern und Abgaben und
 - der Eigenbetrieb Wasserwerk der Stadt Rheinbach
- } Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

über den Eigentumswechsel schriftlich mit Angabe des Zeitpunktes des Eigentumswechsels und Name und Anschrift des neuen Eigentümers informiert werden.

Dem Wasserwerk ist der Stand der Wasseruhr zum Zeitpunkt der Übergabe mitzuteilen, um eine Zwischenabrechnung durchführen zu können.

Solange der Stadt Rheinbach diese notwendigen Informationen nicht vorliegen, bleibt der bisherige Eigentümer für die Abgaben und Verbräuche weiterhin zahlungspflichtig.

Sollten Sie zu diesem Themenbereich weitere Fragen haben, beantworten Ihnen die Mitarbeiter des Sachgebietes Abgaben diese gerne auch telefonisch unter folgenden Rufnummern:

0 22 26 / 91 73 21	Peter Eich	Sachgebietsleiter
0 22 26 / 91 73 30	Irene Westphal	Sachbearbeitung: Hilberath Neukirchen Queckenberg Todenfeld Wormersdorf
0 22 26 / 91 73 31	Winfried Hahnenberg	Sachbearbeitung: Oberdrees Flerzheim
0 22 26 / 91 73 32	Gabriele Tappert	Sachbearbeitung: Kernstadt Ramershoven Niederdrees
0 22 26 / 91 73 80	Heike Weiland	Sachbearbeitung: Kernstadt Ramershoven Niederdrees

Mit freundlichen Grüßen
Ihr Sachgebiet Steuern und Abgaben