

Merkblatt zum Eigentumswechsel

Voraussetzungen für die Abrechnung mit der Kommune

Grundsteuer

Vorliegen der Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt (Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid)

Benutzungsgebühren

Abwasser-, Straßenreinigungs-, Abfallgebühr

Vorliegen der Grundbuchauszüge (Eintragung in das Grundbuch - Erste Abteilung)

Zeitpunkt der Abrechnung durch das Steueramt

Zeitpunkt, den das Finanzamt als zuständige Behörde bestimmt (i.d.R. zum 01. Januar des auf den wirtschaftlichen Übergang folgenden Jahres)

mit Beginn des auf die Grundbucheintragung folgenden Monats

Was ist zu beachten?

Der Verkäufer ist - unabhängig vom Eigentumswechsel - zur Zahlung der gesamten Grundsteuer des laufenden Jahres verpflichtet.

Der Verkäufer ist - bis zum Ablauf des Monats, in dem die Grundbucheintragung erfolgt - Schuldner der Benutzungsgebühren.

Privatrechtliche Einigung

(Verkäufer / Käufer)

Aufgrund des notariellen Kaufvertrages gehen die mit dem Grundbesitz verbundenen Lasten - also auch die Grundbesitzabgaben - in der Regel bereits vom Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs auf den Erwerber über. Eine Verständigung zwischen dem bisherigen und dem neuen Eigentümer über die Zahlung der im Laufe des Jahres noch fällig werdenden Grundbesitzabgaben ist erforderlich.

Die Gebäudeversicherung muss unterjährig auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden und kann erst zum Ende der Vertragslaufzeit gekündigt werden (privatrechtliche Einigung).

Die Haftpflichtversicherung des Gebäudes, der Stromversorger des Hausstromes und bestehende Dienstleistungsverträge (Wartungen) müssen, wenn gewünscht, auf den neuen Eigentümer umgeschrieben bzw. vom ehemaligen Eigentümer gekündigt werden.

Der Schornsteinfeger und der Anbieter des Kabelfernsehens / Telekommunikation müssen über den Eigentumswechsel informiert werden und die Vertragsumschreibung muss erfolgen.

- ➔ Wichtig für die Kgm: Die Zählernummern, Zählerstände etc. müssen beim Verkauf/bei der Übergabe notiert/abfotografiert werden und ggf. dem neuen Eigentümer mitgeteilt werden.
- ➔ Die Immobilienbewirtschaftung liefert Kundennummern für bestehende Vertragsverhältnisse, sofern sie in der Abteilung vorliegen, um diese, Seitens der Kgm bei den Versorgern kündigen zu können (Bsp: Strom/Wasser).
- ➔ Wurden Facility Management Leistungen gebucht, übernimmt die Verwaltung die Abwicklung der Verträge und leitet die vorbereiteten Kündigungen an die Kgm zur Unterschrift weiter.