Wer hat die Grundsteuererklärung abzugeben?

Gesetz:	§ 228 BewG
Problemstellung:	Abgabeverpflichtung für Grundsteuererklärungen

Abgabepflicht hat Eigentümer zum 1.1.2022

Die Abgabe der im Zuge der Grundsteuerreform notwendigen Erklärungen beschäftigt aktuell nicht nur den Berufsstand. Rechtlich ist die Erklärungsabgabepflicht in § 228 BewG (auch für Hessen und Bayern) bzw. § 22 LGrStG-BW (für Baden-Württemberg) geregelt. Demnach hat die Erklärung abzugeben, wer am Stichtag (1.1.2022) Eigentümer des Grundstücks war. Maßgebend ist dabei das sog. wirtschaftliche Eigentum im Sinne des § 39 AO. Gehen also Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren an dem Grundstück bis zum Stichtag 1.1.2022 auf eine andere Person über, hat diese - ungeachtet der Eintragung im Grundbuch - die Erklärung abzugeben[1].

Was geschieht bei Eigentümerwechsel nach 1.1.2022?

Die Frage ist nun, was passiert, wenn es zwischen dem 1.1.2022 und heute zum Eigentümerwechsel kommt?

Änderungen der (wirtschaftlichen) Eigentumsverhältnisse erst nach dem Stichtag 1.1.2022 (Eigentumswechsel) entbinden den bisherigen Eigentümer nicht von der Pflicht zur Abgabe der Erklärung, auch wenn das Grundstück zwischenzeitlich einer anderen Person (z. B. Erwerber) gehört.

Praxishinweise
1. Nach diesen Maßstäben wurde auch zur Abgabe der Erklärung aufgefordert[2].
2. Tritt der Eigentümerwechsel nach dem Stichtag 1.1.2022 ein, kommt es zur Zurechnungsfortschreibung durch das Finanzamt auf Grundlage der eingehenden Notarverträge.

Was sollte im Kaufvertrag geregelt werden?

Damit ergeben sich folgende Probleme/Herausforderungen, die u. E. im notariellen Grundstückskaufvertrag aufzunehmen sind:

- Sicherstellung der Abgabe der Grundsteuererklärung des Veräußerers;
- Sicherstellung der Informationen, Kopien der Verwaltungsakte an den neuen Eigentümer;
- zeitgerechte Überprüfung der Verwaltungsakte inkl. Einbindung des neuen Eigentümers sowie
- Sicherstellung des Einspruchsverfahrens.

Praxishinweis
Es handelt sich dabei um eine Rechtsdienstleistung, zu der der reine

1 https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/grundsteuer-faq (Stand: 10.8.2023).
2 https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/grundsteuer-faq (Stand: 10.8.2023).

Steuerberater nach dem RDG nicht befugt ist. Dennoch ist u. E. ein entsprechender Hinweis an den Mandaten angebracht, damit im Rahmen des notariellen Kaufvertrages entsprechende Klauseln aufgenommen werden können - sofern nicht bereits z. B. auf Anraten des Notars geschehen.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de