



**Allgemeine Informationen**  
**Zum Verkauf oder Erwerb von Grundstücken**

**- Grundsteuer -**



Sie haben oder werden als Verkäufer oder Käufer einen Grundstückskaufvertrag unterschreiben?  
Dann sollten Sie folgendes über die Grundsteuer wissen:

Der Notar beantragt die Eintragung über die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch. Das Grundbuchamt leitet diese Änderung an das Finanzamt weiter. Das Finanzamt errechnet den Grundsteuermessbetrag und/oder übernimmt den neuen Eigentümer und erstellt den Grundsteuermessbescheid. (Dieser Vorgang kann mehrere Monate dauern und Änderungen werden nur zum Jahreswechsel berücksichtigt.) Dieser Bescheid ist die Grundlage für die Grundsteueranmeldung durch die Gemeinde. (Messbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Jahressteuer)

**Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer**, die sich ausschließlich nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres richtet. Diese Jahressteuer wird jedoch auf eine Fälligkeit im Quartal oder im Halbjahr aufgeteilt. Bei geringen Beträgen und wahlweise ist auch nur eine Fälligkeit im Jahr möglich.

Eine während des Kalenderjahres eingetretene Änderung in den Eigentumsverhältnissen, wie sie z.B. durch den Verkauf eines Grundstückes eintritt, wird durch das Finanzamt Stade erst ab dem Beginn des nächsten Kalenderjahres berücksichtigt.

Der bisherige Eigentümer hat daher noch die gesamte Grundsteuer für das Jahr zu entrichten, in dem der Eigentumswechsel stattgefunden hat. Die Grundsteuer, die der bisherige Eigentümer nach der Veräußerung an die Samtgemeinde Nordkehdingen zu leisten hat, kann er - sofern eine entsprechend privatrechtliche Vereinbarung besteht - vom Erwerber fordern.

**Eine vorzeitige Umschreibung ist möglich**, wenn Sie mir zur Einsichtnahme kurzfristig einen Grundbuchauszug oder die Löschungsnachricht des Amtsgerichtes überlassen. Lediglich die Eintragung der Sicherheitsvormerkung reicht aber nicht aus.

Ferner besteht die Möglichkeit, dass Sie und der neue/alte Eigentümer eine **Vorläufige Umschreibung** beantragen. Im Rahmen einer Vorläufigen Umschreibung einigen sich Alt- und Neueigentümer auf ein steuerrechtliches Umschreibungsdatum im laufenden Veranlagungsjahr. Einen entsprechenden Vordruck finden Sie auf unserer Homepage. Diesen können Sie an den neuen/alten Eigentümer weitergeben, der diesen dann an mich zurücksenden kann. Nach der Umschreibung erhält der alte Eigentümer einen Einstellungs-Bescheid mit der Endabrechnung. Der neue Eigentümer erhält einen Grundsteuerbescheid und einen Vordruck für ein SEPA-Lastschriftmandat.

**Bitte füllen Sie den Vordruck für die vorläufige Umschreibung erst nach erfolgter Grundstücksübergabe aus.**

Wenn Sie Fragen zu diesem Vorgang haben, erreichen Sie mich unter den oben genannten Kontaktdaten.