

Merkblatt zum Haus- bzw. Grundstücksverkauf

Bitte beachten Sie die folgenden Informationen (für Grundsteuer bzw. Benutzungsgebühren), wenn bei Ihnen ein **Haus-, Wohnungs- oder Grundstücksverkauf** ansteht oder bereits stattgefunden hat.

Die Umschreibung der Grundbesitzabgaben dauert im Normalfall sehr lange, da erst nach längeren Behördenwegen die Informationen zur Hansestadt Uelzen, Abteilung Abgaben, gelangen.

Der Notar teilt dem Amtsgericht mit, dass Sie das Grundstück verkauft haben. Das Amtsgericht teilt es dem Katasteramt und das Katasteramt dem Finanzamt mit. Das Finanzamt erstellt den Einheitswertbescheid - und erst nach Erhalt dieses Einheitswertbescheides bzw. des sogenannten Grundsteuermessbescheides erhält die Abteilung Abgaben (Hansestadt Uelzen) über den Grundstücksverkauf Kenntnis und kann die Grundbesitzabgaben auf den Käufer umschreiben.

Während dieser ganzen Zeit gelten **Sie** als Verkäufer noch als **steuer- bzw. abgabepflichtig** für die Grundbesitzabgaben!

Um dieses Verfahren abzukürzen, sollten Sie die **folgende Empfehlung** beherzigen:

Wenn der neue Eigentümer fest im Grundbuch eingetragen ist (Eigentumsvormerkung reicht nicht aus), erhalten Sie hierüber automatisch vom Amtsgericht Uelzen eine Nachricht.

⇒ **Bitte informieren Sie die Abteilung Abgaben so schnell wie möglich über die erfolgte Grundbucheintragung!**

Nach Vorliegen der Grundbucheintragung kann die Abteilung Abgaben im Normalfall bereits die Umschreibung der Grundbesitzabgaben vornehmen (Wenn eine Grundstücksteilung erfolgt ist, muss jedoch der Messbescheid des Finanzamtes abgewartet werden!). **Bitte geben Sie zusätzlich noch an, wann lt. Kaufvertrag der Stichtag der Übergabe ist bzw. war** (da dieses nicht aus der Grundbucheintragung hervorgeht).

§§ Die Umschreibung der **Grundsteuer** ist gesetzlich geregelt. Sie wird nur jährlich (jeweils zum 01.01.) umgeschrieben. Das heißt, Sie bleiben in dem Jahr, in dem Sie Ihr Grundstück verkauft haben, noch steuerpflichtig!

Beispiele

Übergabedatum	: 01.01.2017	Übergabedatum	: 02.01.2017
Ende der Steuerpflicht	: 01.01.2017	Ende der Steuerpflicht	: 01.01.2018

Das Übergabedatum darf nicht vor dem Datum des Vertragsabschlusses liegen (Bsp.: Datum des Vertrages: 9.1., Übergabedatum: 1.1.), der Verkäufer bleibt in diesem Fall auch noch bis Jahresende steuerpflichtig.

§§ Die **Benutzungsgebühren** (Niederschlagswasser- und/oder Straßenreinigungsgebühren) können nach Erhalt der Grundbucheintragung ebenfalls umgeschrieben werden. **Die Abgabepflicht endet hierfür mit dem Monat, in dem der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wurde** (Beispiel: Grundbucheintragung vom 14.04. = Umschreibung auf den Käufer ab 01.05.). -Einzige Ausnahme hierzu: Wenn die Grundbucheintragung erst nach dem 01.01. des auf das Übergabedatum folgenden Kalenderjahres erfolgt, werden die Gebühren auch zum 01.01. umgeschrieben.-

Da nur in wenigen Fällen die Umschreibung der Grundbesitzabgaben genau zum Stichtag der Übergabe lt. Kaufvertrag vorgenommen werden kann, sollten Sie in Ihrem Kaufvertrag nachsehen, ob nicht die Möglichkeit besteht, sich von dem neuen Eigentümer die zuviel gezahlten Beträge erstatten zu lassen.

Es steht Ihnen auch frei, sich mit dem Käufer über die Zahlungsabwicklung in evtl. Übergangszeiten zu einigen.

Falls Sie der Hansestadt Uelzen einen Abbuchungsauftrag für die anfallenden Grundbesitzabgaben erteilt haben, informieren Sie die Abteilung Abgaben bitte umgehend darüber, ob der Abbuchungsauftrag bestehen bleiben soll oder nicht.

Sollten Sie weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! Wir bedanken uns im Voraus für Ihre Zusammenarbeit und bitten Sie um Verständnis, dass gewisse Formalitäten eingehalten werden müssen, um nicht gegen gesetzliche Bestimmungen zu verstoßen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hansestadt Uelzen -Abteilung Abgaben-

Anschrift: Hansestadt Uelzen
Abteilung Abgaben
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen