

Merkblatt zum Verkauf von Grundstücken

Sachbearbeitende Stelle:
Hansestadt Rostock
Finanzverwaltungsamt
Abt. Kommunale Steuern und Abgaben
Sachgebiet Grundsteuer, Straßenreinigung, Zweitwohnungssteuer
St.-Georg-Str. 109, 18055 Rostock

Grundsteuer

Der Verkauf eines Grundstückes erfolgt grundsätzlich über einen Notar. Im Kaufvertrag klären die Käuferin oder der Käufer und die Verkäuferin oder der Verkäufer, mit welchem Datum alle Rechte und Pflichten des Grundstückes an die Käuferin oder den Käufer übergehen.

Nach der grundsteuerlichen Regelung des § 9 des Grundsteuergesetzes entsteht die Steuer mit dem Beginn des Kalenderjahres, d. h. , beim Verkauf eines Grundstückes innerhalb eines Jahres ist die Verkäuferin oder der Verkäufer bis einschließlich 31.12. des Jahres gegenüber der Hansestadt Rostock grundsteuerpflichtig. Die Verkäuferin oder der Verkäufer und die Käuferin oder der Käufer können sich lediglich privatrechtlich einigen, wie und von wem die Grundsteuer im Kalenderjahr des Überganges des Grundstückes entrichtet wird.

Der Käuferin oder dem Käufer wird das Grundstück mit dem Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Rostock bzw. Finanzamt Ribnitz-Damgarten zum 01. 01. des Folgejahres zugerechnet.

Die Hansestadt Rostock erlässt nach Erhalt des Grundsteuermessbescheides des Finanzamtes Rostock einen Grundsteuerbescheid für die Verkäuferin oder den Verkäufer, mit dem dieser aus der Grundsteuerpflicht enthoben wird. Der Käuferin oder dem Käufer wird ein Grundbesitzabgabenbescheid mit der Höhe der Grundsteuer und den Fälligkeiten der Grundsteuerraten bekannt gegeben.

Beim Verkauf eines Grundstückes ist es weiterhin erforderlich, der Hansestadt Rostock eine Mitteilung über die Veräußerung des Grundstückes zu geben.

Sollte es sich bei den Erwerbern des Grundstückes um mehrere Eigentümerinnen oder Eigentümer handeln, ist der Hansestadt Rostock eine Vollmacht einzureichen. Die Vollmacht enthält die Käuferin oder den Käufer, der die steuerlichen Belange der Eigentümerin oder des Eigentümers wahrnimmt. Es müssen alle Eigentümerinnen oder Eigentümer ihre Unterschrift auf der Vollmacht geleistet haben. Die Eigentümer haften nach § 44 Abgabenordnung gesamtschuldnerisch. Dieses gilt auch für die vom Eigentümer beauftragte Verwaltung eines Hauses.

Straßenreinigungsgebühr

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Straßenreinigungsgebühr bilden die Straßenreinigungssatzung der Hansestadt Rostock und die Gebührensatzung für die Straßenreinigung in der Hansestadt Rostock für die Erhebungsjahre in der jeweils gültigen Fassung. Im Falle des Eigentümerübergangs bleiben die bisherigen Eigentümer bis zum Ablauf des Monats, in dem der Übergang stattgefunden hat, Gebührenschuldner. Bei einem Übergang des Eigentums sind sowohl die bisherigen als auch die neuen Eigentümer verpflichtet, den Übergang anzuzeigen. Für die Aufhebung bzw. Festsetzung der Straßenreinigungsgebühr ist die Kopie des Kaufvertrages, Tag des Lastenüberganges auf den neuen Eigentümer und/oder das Eingangsdatum der letzten Kaufpreiskarte erforderlich.

Schulden mehrere Personen für das Grundstück die Abgaben, so haften diese Personen gesamtschuldnerisch. Der Bescheid richtet sich dann mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer. Liegen bei diesem Grundstück die Voraussetzungen vor, werden Sie in ihrer Eigenschaft als Gesamtschuldner durch diesen Bescheid in Anspruch genommen. Jeder Gesamtschuldner schuldet nach § 44 der Abgabenordnung die gesamte Leistung.