

Stadt Frechen  
Abt. 2.22 – Steuern und Abgaben  
Johann-Schmitz-Platz 1-3  
50226 Frechen

**Bitte Hinweise auf der Rückseite  
beachten!**

## Übernahmeerklärung bei Eigentumswechsel

### Lagebezeichnung des Grundstücks / Wohnungseigentums:

(Straße/Haus-Nr. oder Gemarkung / Flur / Flurstück / bei Wohnungseigentum zusätzlich Auft.PI.Nr.):
--

### Angaben zum Verkäufer / bisheriger Eigentümer:

Name, Vorname:	
Straße, Hausnummer:	Postleitzahl, Ort:

### Angaben zum Käufer / neue(r) Eigentümer (bitte alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer angeben):

Name, Vorname:	
Derzeitige Meldeanschrift (Straße/Hausnummer):	Postleitzahl, Ort:
Telefon-Nr. / E-Mail-Adresse für evtl. Rückfragen (freiwillig):	
Anzahl der Bewohner bei Einzug in das Objekt: (Anhand dieser Angabe wird die Schmutzwassergebühr im 1.Jahr berechnet: 4 m <sup>3</sup> / Monat / Person)	

### Angaben zur Grundbucheintragung und Übernahmedatum:

Die Grundbucheintragung in Abteilung I des Grundbuchs ist erfolgt am _____ in Blatt Nr. _____ ( <b>bitte Kopie beifügen</b> ).	
Hiermit zeige(n) ich / wir als neue(r) Eigentümer an, dass ich / wir das o.a. Objekt erworben habe(n). Ich / Wir erkläre(n) mich / uns bereit, im Vorgriff auf die durch das Finanzamt Brühl erfolgende Zurechnungsfortschreibung die Grundsteuer sowie die Benutzungsgebühren für das o.a. Objekt ab dem <b>01. ____ . 20__</b> zu zahlen.	
Hinweis: Der Übergang der Zahlungsverpflichtung ist nur zum 01. eines Monats möglich!	
<b>Ort, Datum:</b> _____	<b>Unterschrift <u>aller</u> Käufer / neue(r) Eigentümer:</b> _____

## Information zur Übernahmeerklärung für Käufer von Immobilien

Mit dem im Kaufvertrag vereinbarten Übergabezeitpunkt gehen üblicherweise auch Nutzen und Lasten auf den Käufer über. Der Tag der Besitzübergabe bzw. der Kaufpreiszahlung (wirtschaftlicher Übergang) stellt den Abrechnungstichtag zwischen Verkäufer und Käufer dar.

Aus dem Eigentumswechsel bei Immobilien resultiert auch ein Wechsel in der Person des Schuldners der Grundsteuer. Der zivilrechtliche Zeitpunkt für den wirtschaftlichen Übergang ist aber nicht gleichzusetzen mit dem steuerrechtlichen Stichtag für die Grundsteuerlast. Für den Übergang der Steuerpflicht auf den Käufer gilt ausschließlich § 22 Bewertungsgesetzes und § 17 Grundsteuergesetz.

Schuldner der Grundsteuer ist der jeweilige Eigentümer am 01. Januar eines Jahres. Ein Eigentumswechsel ist danach im laufenden Jahr nicht vorgesehen, sondern wird erst zum Beginn des auf den Kaufvertrag folgenden Jahres steuerlich wirksam. Dazu wird durch das zuständige Finanzamt eine neue Feststellung über die Zurechnung der Immobilie getroffen.

Die persönliche Steuerpflicht entsteht erst, wenn die Bewertungsstelle des Finanzamtes den Steuergegenstand dem Käufer zugerechnet hat (=Zurechnungsfortschreibung).

### Beispiel:

- Übergabe der Immobilie zum 15.02. 2022 / Grundbuchumschreibung am 10.04.2022
- Umschreibung durch das Finanzamt auf den Käufer zum 01.01. 2023
- Der Verkäufer bleibt im Jahr der Übergabe (bis zum 31.12.2022) steuerpflichtig.

Die Stadt ist nach § 184 Abgabenordnung so lange an die bisherige Zurechnung gebunden, bis das Finanzamt eine Änderung vornimmt.

Im Interesse einer bürgerfreundlichen Veranlagung bietet die Stadt Frechen eine unterjährige Umschreibung der Grundbesitzabgaben an.

### Für eine vorzeitige unterjährige Umschreibung sind erforderlich:

- eine Kopie der Grundbuchumschreibung in der ersten Abteilung des Grundbuches
- die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete „Übernahmeerklärung“

### Ihr Vorteil:

Eine privatrechtliche Abrechnung der Grundbesitzabgaben zwischen Käufer und Verkäufer bis zur Zurechnungsfortschreibung ist nicht erforderlich.

Die Umschreibung erfolgt zu einem beiderseitig vereinbarten Zeitpunkt (i.d.R. ab dem Monat der Grundbucheintragung).

### Hinweis:

Eine Umschreibung kann leider nicht erfolgen, wenn eine Grundstücksteilung stattgefunden hat oder es sich um eine sonstige Erstbewertung des Grundbesitzes handelt!

---

#### Abteilung Steuern und Abgaben - interne Bemerkungen:

Kassenzeichen Alt-ET: \_\_\_\_\_-1000-\_\_\_\_\_ EW-Nr.: 224 \_\_\_\_\_

ggf. FAD-Neuanlage erledigt am: \_\_\_\_\_ Kassenzeichen Neu-ET: \_\_\_\_\_

ET-Wechsel in EDV am: \_\_\_\_\_ für RL am: \_\_\_\_\_

Mitteilung an 9.68 erledigt am: \_\_\_\_\_