

Grundsteuer

Allgemeine Informationen zur Grundsteuer | Das sollten Sie wissen...

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer gehört zu den Realsteuern (Objektsteuern). Das bedeutet, dass für die Höhe der Steuer die wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse des Eigentümers keine Rolle spielen. Auch ist es grundsätzlich ohne Bedeutung, wie hoch der Ertrag ist, den ein Grundstück abwirft (z.B. vermietet oder Leerstand). Das Aufkommen an Grundsteuer steht in voller Höhe den Gemeinden zu.

Was unterliegt der Grundsteuer?

Steuerpflichtig ist der im Inland liegende Grundbesitz. Das Grundsteuergesetz unterscheidet zwei Arten:

- die "Grundsteuer A" für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und
- - die "Grundsteuer B" für alle übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücke.

Wer ist Grundsteuerschuldner?

Schuldner der Grundsteuer ist der bürgerlich-rechtliche bzw. wirtschaftliche Eigentümer des Grundbesitzes. Die Grundsteuer gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten und somit zu den Betriebskosten eines Grundstücks. Sie kann im Falle einer Grundstücksvermietung/-verpachtung auf den Mieter/Pächter umgelegt werden.

Wer berechnet die Grundsteuer?

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei selbständigen, aufeinander folgenden Verfahrensstufen:

- Stufe 1: das Einheitswertverfahren,
- Stufe 2: das auf den Einheitswert aufbauende Steuermessbetragsverfahren und
- Stufe 3: das auf den Steuermessbetrag aufbauende Grundsteuerfestsetzungsverfahren.

Für die Feststellung des Einheitswertes und des Steuermessbetrages ist das Finanzamt zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt. Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer einschließlich der Stundung oder des Erlasses obliegen der Gemeinde, in der das Grundstück liegt.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Das Finanzamt ermittelt den Einheitswert nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erteilt dem Grundstückseigentümer einen Einheitswertbescheid. Unter Zugrundelegung des Einheitswertes errechnet das Finanzamt sodann den Grundsteuermessbetrag. Hierbei wird der Einheitswert mit einer im Grundsteuergesetz festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Dem Grundstückseigentümer wird der Grundsteuermessbetrag durch Erteilung eines Bescheids bekannt gegeben (meist zeitgleich mit dem Einheitswertbescheid). Zugleich wird der Grundsteuermessbetrag der für die Erhebung zuständigen Gemeinde mitgeteilt. Die Gemeinde ermittelt die Grundsteuerschuld, indem sie auf den Grundsteuermessbetrag ihren individuellen Hebesatz anwendet, und erteilt dem Eigentümer einen Grundsteuerbescheid.

Was ist der Hebesatz?

Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Prozentsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist. Dabei muss der Hebesatz jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A),
2. für die in einer Gemeinde liegenden übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke (Grundsteuer B).

Der Hebesatz der Stadt Zeil a.Main beträgt 350 v. H.

Wann ist die Grundsteuer zu zahlen und an wen?

Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbeitrags am

15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.

Auf Antrag kann die Grundsteuer auch am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Die Grundsteuer ist stets an die Gemeinde zu zahlen.

Ab wann wirken sich Grundstücksveränderungen aus?

Die Grundsteuer wird gemäß dem Stichtagsprinzip stets nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (1.1.) festgesetzt. Grundstücksveränderungen (z.B. Neu-, An- oder Umbau; Abriss) während des Kalenderjahres wirken sich demnach erst auf die Höhe der Grundsteuer des nächsten Jahres aus.

Was ändert sich bei Eigentümerwechsel im Laufe des Kalenderjahres?

Wer am 1. Januar Eigentümer und damit Grundsteuerschuldner ist, schuldet die gesamte Jahressteuer und muss für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer sorgen. Abweichende privatrechtliche Vereinbarungen über die Entrichtung der Steuer, die zwischen Verkäufer und Erwerber getroffen worden sind, haben auf die Steuerschuld des Verkäufers keinen Einfluss.

Gegen welchen Bescheid sollte ggf. Rechtsbehelf eingelegt werden?

Der Einheitswertbescheid ist Grundlagenbescheid für den Steuermessbescheid und den Grundsteuerbescheid. Das bedeutet, dass die im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen zur Art (z.B. Ein-/Zweifamilienhaus), zum Wert (Höhe des Einheitswerts) und zur Zurechnung des Grundstücks (Eigentümer) für die Folgebescheide bindend sind. Betreffen die Einwände diese Feststellungen (z.B. es handelt sich nach Meinung des Steuerpflichtigen nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um ein Zweifamilienhaus oder die der Berechnung zugrunde gelegte Wohnfläche stimmt nicht), so sollte gegen den Einheitswertbescheid Rechtsbehelf eingelegt werden. Betreffen die Einwände die Berechnung des Steuermessbetrags (z.B. nach Meinung des Steuerpflichtigen ist eine andere Steuermesszahl anzuwenden), so sollte gegen den Steuermessbetragsbescheid Rechtsbehelf eingelegt werden.