

Merkmale zur Grundsteuer



für Grundstückskäufer und auch -verkäufer

Die Grundsteuer

Zur Finanzierung ihrer Aufgaben erheben die Gemeinden von den Grundstückseigentümern die sogenannte Grundsteuer. Als Steuergegenstand gelten hier alle Grundstücke sowie Gebäude und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Grundlage der Berechnung ist lediglich der Wert des Betriebes bzw. des Grundstücks. Persönliche Verhältnisse des Eigentümers werden nicht berücksichtigt.

Die Berechnung der Grundsteuer ist im *Grundsteuergesetz* verankert, die Bewertung eines Grundstücks im *Bewertungsgesetz*.

A) Was wird mit der Grundsteuer besteuert?

B) Wer ist Grundsteuerschuldner?

C) Wie wird die Grundsteuer berechnet?

- *Ermittlung des Grundstückswerts
(Einheitsverfahren)*

- *Ermittlung des Grundsteuermessbetrages*

- *Ermittlung der Grundsteuerschuld*

- *Berechnungsbeispiel*

**D) Wann muss die Grundsteuer gezahlt
werden?**

**E) Gegen welchen Bescheid kann man den
Rechtsbehelf einlegen?**

A) Was wird mit der Grundsteuer besteuert?

Steuergegenstand der Grundsteuer sind:

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Betriebsgrundstücke und Gebäude
- Grundstücke und Gebäude, die weder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft noch Betriebsgrundstücke sind (z.B. Erbbaurechte, private Grundstücke,...)

B) Wer ist Grundsteuerschuldner?

Der rechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer des Grundbesitzes ist Grundsteuerschuldner. Da die Grundsteuer eine laufende Last ist, gehört sie zu den Betriebskosten eines Grundstücks. Sofern das Grundstück vermietet/verpachtet ist, kann die Grundsteuerschuld auf Mieter/Pächter umgeschlagen werden; es findet jedoch kein Eigentumswechsel statt!

Bei einem Eigentümerwechsel ändert sich, in der Regel, die Grundsteuernummer nicht, da diese vom jeweils zuständigen Finanzamt objektbezogen vergeben wird. Einzige Ausnahme ist hier eine Teilung des Grundstücks.

Die Steuerpflicht richtet sich ausschließlich nach den eigentümererhältlichen Verhältnissen zu Beginn eines jeden Kalenderjahres. Das bedeutet: bei Erwerb eines Grundstücks im laufenden Jahr ist der Erwerber erst ab dem 01. Januar des Folgejahres Steuerschuldner, auch wenn Kaufvertraglich anderes vereinbart wird und die Grundbucheintragung schon geändert worden ist.

C) Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

1. Ermittlung des Grundstückswerts (Einheitswertverfahren)

Der Einheitswert wird zunächst durch das Finanzamt, in dessen Bezirk sich der Betrieb bzw. das Grundstück befindet, festgestellt. Nach § 18 der Abgabenordnung ist das Lagefinanzamt zuständig, also das Finanzamt, in dessen Zuständigbereich das betreffende Grundstück liegt.

Der Einheitswert wird auf der Grundlage des eingangs genannten Bewertungsgesetzes (BewG) bestimmt.

Die Grundstücke werden grundsätzlich mit dem Einheitswert bewertet, der durch eine Hauptstellung allgemein festgestellt wurde. Die letzte Hauptfeststellung wurde für die alten Bundesländer und Westberlin am 1. Januar 1964 und für die neuen Bundesländer und Ostberlin am 1. Januar 1935 durchgeführt und hat noch immer Bestand.

Die bebauten Grundstücke werden entweder im Ertragsverfahren oder im Sachwertverfahren bewertet.

1a) Ertragswertverfahren

Bei diesem Verfahren wird der Wert des Grundstücks anhand eines Vielfachen der erzielbaren Jahresmiete bestimmt. Für die Bestimmung des Vervielfältigers werden u.a. folgende Kriterien herangezogen:

- ❖ Größe der Wohn- und Nutzfläche
- ❖ Bauart und Baujahr
- ❖ bauliche Ausstattung
- ❖ Förderungsart (öffentliche Mittel oder frei finanziert)

Der abschließend ermittelte Grundstückswert umfasst dann den Bodenwert, Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen (= aktueller Einheitswert des bebauten Grundstücks).

1b) Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung im Sachwertverfahren ergibt sich der Grundstückswert aus dem Bodenwert, dem Wert der Außenanlagen und dem Gebäudewert:

- Bodenwert = Der Wert, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre
- Gebäudewert = durchschnittliche Herstellungskosten je Fläche ODER durchschnittliche Größe des unbebauten Raumes multipliziert mit den durchschnittlichen Herstellungskosten (siehe Bewertungsgesetz)

Das Finanzamt erteilt dem Grundbesitzeigentümer sodann einen Einheitswertbescheid.

Bei dem Erwerb eines bebauten Grundstücks wird eine Zurechnungsfortschreibung durchgeführt. Dabei erfolgt eine Fortschreibung nur auf den neuen Eigentümer. Die zu einem vorangegangenen Stichtag getroffene Feststellung über die Höhe des Einheitswerts sowie die Art des Grundstücks bleiben davon unberührt.

2. Ermittlung des Grundsteuermessbetrages

Das Finanzamt errechnet unter Zugrundelegung des ermittelten Einheitswerts den sogenannten Grundsteuermessbetrag. Hier wird der Einheitswert mit einer im Grundsteuergesetz (GrStG) festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Es gelten folgende Beträge für die Steuermesszahl:

- bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben 6 Promille
- bei Einfamilienhäusern 2,6 Promille bzw. 3,5 Promille (abhängig von Höhe des Einheitswerts)
- bei Einfamilienhäusern in der Form des Wohnungseigentums jedoch 3,5 Promille
- bei Zweifamilienhäusern 3,1 Promille
- bei dem übrigen Grundbesitz (insbes. Betriebsgrundstücke) 3,5 Promille

Das Finanzamt erlässt erneut einen Bescheid, den Grundsteuermessbescheid.

3. Ermittlung der Grundsteuerschuld

Die Gemeinde wendet im dritten Schritt auf den Messbetrag den individuellen Hebesatz, welcher in der jeweiligen Haushaltssatzung jährlich bekannt gemacht wird, an, indem sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert. Mit welchem Prozentsatz die Grundsteuer zu erheben ist, wird durch den Hebesatz bestimmt.

Durch Multiplikation des Grundsteuerhebesatzes mit dem Steuermessbetrag errechnet die Gemeinde die zu leistende Grundsteuer und setzt diese im Grundsteuerbescheid fest.

4. Rechenbeispiel

Rechenformel	Beispiel
Einheitswert Grundstück	100.000 € (Zweifamilienhaus)
x Steuermesszahl	x 3,1 Promille
= Steuermessbetrag	= 310,00 €
x Grundsteuerhebesatz A/B der Gemeinde	x 3,10 (310% Stadt Hessisch Oldendorf)
= zu zahlende jährliche Grundsteuer	=961,00 €

D) Wann muss die Grundsteuer gezahlt werden?

In der Regel wird die Grundsteuer für ein Kalenderjahr festgesetzt.

Die an die Gemeinde zu zahlende Grundsteuer ist im Regelfall jeweils zu einem Viertel ihres Jahresbetrages, also am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und am 15. November fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer auch jährlich entrichtet werden. (§ 28 Grundsteuergesetz)

E) Gegen welchen Bescheid kann man den Rechtsbehelf einlegen?

Grundlagenbescheid für den Steuermessbescheid und den Grundsteuerbescheid ist der Einheitswertbescheid. Das heißt, dass die im Einheitswertbescheid getroffenen Feststellungen für die Folgebescheide bindet sind. Betreffen die Einwände

- die Art, den Wert oder die Zurechnung des Grundstücks: Rechtsbehelf gegen den Einheitswertbescheid
- die Berechnung des Steuermessbetrages: Rechtsbehelf gegen den Steuermessbetragsbescheid
- die Berechnung der Grundsteuer (z.B. unzutreffender Hebesatz): Rechtsbehelf gegen Grundsteuerbescheid der Gemeinde

Rechtsbehelfe sind grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe eines Bescheides bei dem Finanzamt bzw. der Gemeinde einzulegen, welche/s den jeweiligen Bescheid erteilt hat.

Ansprechpartner

Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf, Steuerabteilung: 0 51 52/ 782 – 1 57

Finanzamt Hameln: 0 51 51/ 2 04 – 4 04

Notizen