

1. Frage: 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.

2. Frage: 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.

3. Frage: 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.

4. Frage: 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 Lagefinanzamt zuständig, somit das Finanzamt, 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.

5. Frage: Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Das Finanzamt ermittelt den Einheitswert nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erteilt dem Grundstückseigentümer einen Einheitswertbescheid. Auch nach Einführung des Euro wird der Einheitswert in Deutscher Mark berechnet und auf volle hundert Deutsche Mark abgerundet. Erst danach erfolgt die Umrechnung des Einheitswerts in Euro mit dem festgeschriebenen amtlichen Kurs (1 Euro= 1,95583 DM). Der so umgerechnete Wert wird auf volle Euro abgerundet.

Unter Zugrundelegung des Einheitswertes errechnet das Finanzamt sodann den Grundsteuermessbetrag. Hierbei wird der Einheitswert mit einer im Grundsteuergesetz festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Diese beträgt:

- bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (auch Stückländereien) 6 vom Tausend,
- bei Einfamilienhäusern 2,6 vom Tausend für die ersten 38.346,89 € des Werts und 3,5 vom Tausend für den Rest des Werts,
- für Zweifamilienhäuser 3,1 vom Tausend und
- für den übrigen Grundbesitz 3,5 vom Tausend.

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 (s. folgende Frage) anwendet, und erteilt dem Eigentümer einen Grundsteuerbescheid.

6. Frage: 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

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

Die Hebesätze werden durch die Haushaltssatzung für ein Kalenderjahr festgesetzt und können bei der Gemeinde (Herr Werner Kemper: Tel.: 05471/808-26) erfragt werden.

7. Frage: Für welchen Zeitraum wird die Grundsteuer festgesetzt?

Die Grundsteuer wird in der Regel für ein Kalenderjahr festgesetzt. Hat die Gemeinde jedoch den Hebesatz für mehrere Jahre festgelegt, kann sie die Grundsteuer auch für mehrere Jahre im Voraus festsetzen.

8. Frage: 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.

9. Frage: 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.

10. Frage: 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 Steuerschuldnerschaft des Verkäufers keinen Einfluss. Es besteht jedoch die Möglichkeit der Umschreibung der Steuerpflicht durch Abgabe einer Übernahmeerklärung.

11. Frage: 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. Betreffen die Einwände dagegen die Berechnung der Grundsteuer, so sollte gegen den Grundsteuerbescheid Rechtsbehelf eingelegt werden.

Gegen den Einheitswertbescheid oder den Grundsteuermessbetragsbescheid ist als Rechtsmittel binnen eines Monats nach Bekanntgabe des jeweiligen Bescheids Einspruch bei dem Finanzamt einzulegen, das den Bescheid erlassen hat. Sind Sie mit der Entscheidung des Finanzamts in diesem Verfahren nicht einverstanden, so haben Sie weitergehend die Möglichkeit, binnen eines Monats nach Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung Klage beim Finanzgericht zu erheben.

Haben Sie Einwände gegen den Grundsteuerbescheid, so können Sie binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids (kostenpflichtig) Klage beim Verwaltungsgericht erheben. Das der Klage vorgeschaltete Widerspruchsverfahren wurde in einigen Bundesländern - darunter auch in Niedersachsen - abgeschafft.

Weitere Informationen können den Rechtsmittelbelehrungen der Bescheide entnommen werden.

Sie können **diese und weitere Fragen und Antworten** auf der Internetseite der Oberfinanzdirektion Niedersachsen (<http://www.ofd.niedersachsen.de/startseite/>) nachlesen.

Weitere Informationen finden Sie auch auf dieser Internetseite oder im **Grundsteuergesetz**.

Bei Fragen können Sie sich auch an die Gemeinde Bohmte –Fachdienst 2- wenden:

- Herr Werner Kemper: Tel.: 05471/808-26, E-Mail: kemper@bohmte.de
- Frau Britta Waldmann: Tel.: 05471/808-35, E-Mail: waldmann@bohmte.de