

# Grundsteuer – Häufige Fragen

## 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.

## Welche Grundsteuerarten gibt es?

Steuerpflichtig ist der in Deutschland liegende Grundbesitz. Das Grundsteuergesetz unterscheidet dabei in „Grundsteuer A“ für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft und „Grundsteuer B“ für alle übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke.

## Wer ist Steuerschuldner?

Schuldner der Grundsteuer ist der Eigentümer des Grundbesitzes. Die Grundsteuer gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten (Betriebskosten). Sie kann im Falle einer Vermietung oder Verpachtung umgelegt werden.

## Wer berechnet die Grundsteuer?

Für die Feststellung des Einheitswertes und des Steuermessbetrages ist das Finanzamt Wolfratshausen zuständig. Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer erfolgt durch die Stadt Geretsried.

## Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Das Finanzamt ermittelt den Einheitswert nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erteilt dem Grundstückseigentümer einen Einheitswertbescheid. Unter Zugrundelegung dieses Einheitswertes errechnet das Finanzamt sodann den Grundsteuermessbetrag. Hierbei wird der Einheitswert mit einer im Grundsteuergesetz festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Auch der Grundsteuermessbetrag wird dem Eigentümer durch Erteilung eines Bescheids bekannt gegeben (meist zeitgleich mit Einheitswertbescheid) und auch der Stadt Geretsried mitgeteilt.

Die Stadt Geretsried ermittelt die Grundsteuerschuld, indem sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz (siehe nächste Frage) multipliziert.

## Was ist der Hebesatz?

Jede Gemeinde bestimmt individuell, mit welchem Prozentsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist. Die Festsetzung des Hebesatzes erfolgt in der Haushaltssatzung. Er beträgt in Geretsried für die Grundsteuer A 320 v.H. und für die Grundsteuer B 380 v.H..

## Für welchen Zeitraum wird die Grundsteuer festgesetzt und wann und an wen ist sie zu zahlen?

Die Grundsteuer wird für ein Kalenderjahr festgesetzt. Grundsteuerbescheide werden jedoch nur erlassen, wenn sich die Grundlage oder der Hebesatz ändert. Ergibt sich zum Vorjahr keine Änderung, erfolgt die Festsetzung durch öffentliche Bekanntmachung. Dadurch treten für die Steuerpflichtigen die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tag ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.

Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer auch am 01.07. in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Die Grundsteuer ist stets an die Gemeinde zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung können weitere Kosten entstehen.

## Ab wann wirken sich Grundstücksveränderungen aus?

Die Grundsteuer wird gemäß dem Stichtagsprinzip **stets** nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres (01.01.) 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?

Geht das Grundstück auf einen anderen Eigentümer über, bleibt der bisherige Eigentümer so lange grundsteuerpflichtig, bis das Finanzamt das Grundstück auf den neuen Eigentümer fortgeschrieben hat. Das im Laufe des Jahres übergegangene Grundstück wird dem neuen Eigentümer zum 1. Januar des Folgejahres zugerechnet. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der bisherige Eigentümer Steuerschuldner.

Die im notariellen Vertrag getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen über die Nutzungs- und Lastenwechsel berühren die Steuerpflicht für das Übergangsjahr nicht und können von uns nicht berücksichtigt werden. Nur der Verkäufer kann privatrechtliche Ansprüche aus dem Kaufvertrag geltend machen und die anteilige Grundsteuer fordern.

Bitte bedenken Sie, dass es länger als ein halbes Jahr dauern kann, bis die Stadt vom Finanzamt einen Eigentümerwechsel oder sonstige Änderungen mitgeteilt bekommt.

## Gegen welchen Bescheid kann Rechtsbehelf eingelegt werden?

Der Einheitswertbescheid ist Grundlage für den Steuermessbescheid und den Grundsteuerbescheid. Das bedeutet, dass die im Einheitswert getroffenen Feststellungen zur Art, zum Wert und zur Zurechnung des Grundstücks für die Folgebescheide **bindend** sind. Betreffen Einwände diese Feststellung oder die Berechnung des Steuermessbetrags, ist Rechtsbehelf beim Finanzamt Wolfratshausen einzulegen. Betreffen die Einwände dagegen die Berechnung der Grundsteuer (z.B. falscher Hebesatz oder Messbetrag), erfolgt die Einlegung des Rechtsbehelfs bei uns.

Achtung: Durch die Einlegung eines Rechtsbehelfes wird die Wirksamkeit des Grundsteuerbescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einziehung der angeforderten Steuer nicht aufgehoben.

Haben Sie weitere Fragen? Dann rufen Sie uns bitte an. Telefon: 08171/6298-281.