

Information zur Grundsteuer

Die Gemeinden sind berechtigt, für den im Inland liegenden Grundbesitz eine Grundsteuer zu erheben. Bei dem zu versteuernden Grundbesitz wird zwischen Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe) und Grundsteuer B (für alle sonstigen Grundstücke) unterschieden.

Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Grundsteuer sind das Grundsteuergesetz, das Bewertungsgesetz und die Abgabenordnung.

Berechnung der Grundsteuer

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Verfahrensschritten.

Das Finanzamt ermittelt für jedes Objekt einen Äquivalenzbetrag (Äquivalenzbescheid) und errechnet hieraus einen Grundsteuermessbetrag (Grundsteuermessbescheid).

Die Grundsteuer wird auf der Grundlage des Grundsteuermessbetrages festgesetzt.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Steuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Jahresgrundsteuer

Der derzeitige Hebesatz der Stadt Hameln für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) und für die Grundstücke (Grundsteuer B) ist der Haushaltssatzung der Stadt Hameln in der z.Zt. geltenden Fassung zu entnehmen.

Fälligkeit

Die Grundsteuer wird grundsätzlich zu je einem Viertel des Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig.

Eine Ausnahme hiervon sind die Kleinbeträge. Sie werden wie folgt fällig:

- am 15.08. mit dem Jahresbetrag, wenn dieser 15,00 € nicht übersteigt
- am 15.02. und 15.08. zu je einer Hälfte des Jahresbetrages, wenn dieser 30,00 € nicht übersteigt.

Auf Antrag des Steuerpflichtigen kann die Grundsteuer abweichend von den allgemeinen Regelungen am 01.07. in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss schriftlich spätestens bis zum 30.09. des vorangegangenen Kalenderjahres gestellt werden.

Änderungen im laufenden Jahr sind nicht möglich.

Nachforderungen aufgrund von Grundsteuer-Änderungsbescheiden werden einen Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.

Eigentumswechsel

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§9 Grundsteuergesetz-GrStG).

Die Grundsteuer ist also eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Die Grundsteuer wird nicht unterjährig abgerechnet.

Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, in dessen Eigentum das Objekt zu Beginn des Kalenderjahres, also am 01.01. steht (Grundbucheintragung).

Maßgebend ist also nicht die im Notarvertrag vereinbarte Nutzen- und Lastenregelung, sondern sind die Eigentumsverhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres.

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes ist bindend für die Festsetzung der Grundsteuer (§184 Abs. 1 i.V.m § 182 Abs.1 Abgabenordnung).

Die Stadt Hameln kann die Grundsteuerveranlagung erst auf einen neuen Eigentümer umschreiben, wenn uns eine entsprechende Mitteilung des Finanzamtes zugegangen ist (Grundsteuermessbescheid).

Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9,10 und 17 GrStG) für die rechtzeitige und vollständige Zahlung der Grundsteuer verantwortlich, bis das

Finanzamt das Objekt auf den neuen Eigentümer umgeschrieben hat. Seine Zahlungspflicht endet erst, wenn er von der Stadt Hameln einen Grundsteuerbescheid erhält, aus dem das Ende der Steuerpflicht hervorgeht. Der neue Eigentümer kann von der Stadt Hameln erst zu diesem Zeitpunkt zur Zahlung herangezogen werden.

Da eventuelle Erstattungen nur an den jeweiligen Steuerpflichtigen erfolgen können empfehlen wir, dass der bisherige Eigentümer, bis zum Erhalt des Aufhebungsbescheides die Grundsteuerbeträge entrichtet. Eine bestehende Einzugsermächtigung sollte zur Vermeidung von Zahlungsrückständen nicht storniert werden; diese wird mit Ende der Zahlungspflicht hinfällig. Sind Beträge für ein Kalenderjahr entrichtet worden, für die nach der Mitteilung des Finanzamtes der neue Eigentümer heranzuziehen ist, werden diese selbstverständlich dem bisherigen Eigentümer von der Stadt Hameln erstattet.

In den notariellen Kaufverträgen ist teilweise geregelt, dass der Erwerber ab Übergang von Nutzen und Lasten die Steuern und Abgaben übernehmen muss. Dies ist allerdings eine privatrechtliche Vereinbarung, die das Steuerschuldverhältnis nicht berührt und von der Stadt Hameln nicht berücksichtigt werden kann.