

Grundsteuer

Die Steuer ist im Grundsteuergesetz geregelt und ist von der Gemeinde zu erheben.

Worauf wird die Grundsteuer erhoben?

Die Grundsteuer wird auf jegliche Art von Grundbesitz im Gemeindegebiet erhoben. Sie ist unterteilt in die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie in die Grundsteuer B für alle sonstigen unbebauten oder bebauten Grundstücke. Festgesetzt wird die Grundsteuer für jedes einzelne Objekt.

Wie wird die Höhe der Grundsteuer berechnet?

Der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuermessbetrag wird in einem Grundsteuermessbescheid festgesetzt und jedem Grundstückseigentümer bekannt gegeben. Für die Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert. Der Hebesatz wird einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Reichshof durch den Rat der Gemeinde Reichshof in einer Hebesatzsatzung festgelegt.

Wer ist steuerpflichtig?

Gemäß § 10 des Grundsteuergesetzes ist derjenige steuerpflichtig, dem das Finanzamt bei der Feststellung des Einheitswertes den Grundbesitz zugerechnet hat. Dies ist grundsätzlich die Person, die als Eigentümer im Grundbuch erfasst ist. Ist der Grundbesitz mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Gesamtschuldner. Die Feststellung, wer steuerpflichtig ist, wird der oder dem Steuerpflichtigen ebenfalls mittels Grundsteuermessbescheid durch das Finanzamt bekannt gegeben. Gleichzeitig wird auch der Beginn der Steuerpflicht festgesetzt.

Wann endet die Steuerpflicht nach einem Eigentumswechsel?

Die Grundsteuer wird als Jahressteuer festgesetzt. Im Falle eines Eigentumswechsels erfolgt eine Umschreibung der Steuerpflicht somit erst zum 01.01. des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres. Haben Sie beispielsweise Ihren Grundbesitz im August des Jahres 2024 veräußert, endet Ihre Grundsteuerpflicht für dieses Objekt erst mit Ablauf des 31.12.2024. Dem neuen Eigentümer wird das Objekt durch das Finanzamt erst zum 01.01.2025 zugerechnet (= Zurechnungsfortschreibung). Grundsätzlich besteht für den Veräußerer die Möglichkeit, sich auf privatrechtlicher Basis mit dem Erwerber des Grundbesitzes über eine Erstattung der anteiligen Grundsteuer für die Zeit nach dem Besitzübergang zu einigen.

Grundsteuerreform ab 2025

Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Was heißt das nun für Reichshofs Grundstückseigentümer?

Im Grunde hat sich die Berechnung der jährlichen Grundsteuer zum bisherigen Verfahren nicht verändert.

Es werden zwei Werte benötigt, nämlich der vom Finanzamt ermittelte Messbetrag für das jeweilige Grundstück/Objekt sowie der gemeindliche Hebesatz für die entsprechende Steuerart. Unterschieden wird bei den Steuerarten nach der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie der Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer haben vom zuständigen Finanzamt einen neuen „Bescheid über den Grundsteuermessbetrag – Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025“ erhalten. Der dort mitgeteilte Grundsteuermessbetrag wird mit dem durch die Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert und durch 100 dividiert.

Das Ergebnis ist die jährliche, an die Gemeinde zu zahlende, Grundsteuer.

Die Grundsteuer wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Jährliche Grundsteuer} = \frac{\text{Grundsteuermessbetrag 01.01.2025} \times \text{Hebesatz 2025}}{100}$$

Für die Entscheidung über **Einwendungen**, die sich grundsätzlich **gegen die Grundsteuerpflicht, die Grundstücksart oder gegen den Steuermessbetrag/ Zerlegungsanteil** richten, ist das Finanzamt zuständig, das den Grundsteuermessbescheid oder den Zerlegungsbescheid erlassen hat.

Bitte wenden Sie sich in diesen Fällen **zuständigkeitshalber direkt an das Finanzamt**. Sollte das Finanzamt Ihrer Eingabe entsprechen, werde ich den Grundsteuerbescheid kraft Gesetzes entsprechend berichtigen oder aufheben.

Ein Widerspruch gegen den Grundbesitzabgabenbescheid bei der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Für die Kontaktaufnahme zum Finanzamt können Sie folgenden Link benutzen:
<https://www.finanzamt.nrw.de/elektronischer-kontakt>

Oder Ihr Anliegen per Post senden an:
Finanzamt Gummersbach
Mühlenweg 5
51645 Gummersbach

Weitere Hilfe, Informationen und Erklärungen finden Sie unter folgendem Link:
<https://www.finanzverwaltung.nrw.de/Grundsteuerreform>

Für die Entscheidung über **Einwendungen**, die sich grundsätzlich **gegen den gemeindlichen Hebesatz** richten, **ist die Gemeinde Reichshof zuständig**. Hierzu lesen Sie bitte die Ausführungen der Rechtsbehelfsbelehrung unter Abschnitt B. auf der Rückseite des Abgabenbescheides 2025.

Ihr Steueramt der Gemeinde Reichshof