

Informationen zur Grundsteuer

Grundsteuer – Allgemeines

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, mit der das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung besteuert wird. Man unterscheidet zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B. Die Grundsteuer A wird auf land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke erhoben. Die Grundsteuer B wird für unbebaute und bebaute Grundstücke, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, erhoben. Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt nach der Bewertung des Grundbesitzes (= Steuergegenstand) durch das Finanzamt. Die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag.

Die Höhe der Grundsteuer im Jahr ergibt sich durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem maßgebenden Hebesatz, der von der Stadt Fulda in der Hebesatzsatzung festgelegt wird.

Die Hebesätze der Stadt Fulda für die Grundsteuer betragen zurzeit:

- für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (Grundsteuer A) 220 %
- für die sonstigen Grundstücke (Grundsteuer B) 340 %

Die Grundsteuer wird jeweils für das Kalenderjahr in einem Steuerbescheid festgesetzt. In der Stadt Fulda werden in diesem Bescheid auch die Abfallentsorgungsgebühren erhoben.

Die Steuer- und Abgabeforderungen werden grundsätzlich zu je einem Viertel am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. des Kalenderjahres fällig. Abweichend hiervon ist eine Zahlung zum 01.07. eines Jahres auf schriftlichen Antrag möglich.

Gibt es mehrere Eigentümer, so wählt die Stadt Fulda einen Gesamtschuldner aus.

Grundsteuer- Bindung an den Einheitswertbescheid des Finanzamtes

Die Stadt Fulda erlässt mit dem kommunalen Grundsteuerbescheid einen sogenannten Folgebescheid. Grundlage ist der jeweils gültige Messbescheid des Finanzamtes. Die Stadt Fulda ist an diesen Grundlagenbescheid solange gebunden, bis das Finanzamt einen geänderten Messbescheid erlässt. Für Einwendungen, die sich gegen Feststellungen im Grundsteuermessbescheid richten, ist der Rechtsbehelf ausschließlich bei dem Finanzamt einzulegen, das den Steuermessbescheid erlassen hat. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Soweit das Finanzamt den Messbescheid ändert, ist die Stadt Fulda gesetzlich verpflichtet, den Grundsteuerbescheid entsprechend anzupassen.

Grundsteuer – Eigentumswechsel

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Persönlicher Schuldner der Grundsteuer für jeweils ein Kalenderjahr ist grundsätzlich derjenige, dem das Grundstück, die Eigentumswohnung usw. zu Beginn eines Kalenderjahres gehört (Stichtagsprinzip). Bei einem Eigentumswechsel darf die Umschreibung der Grundsteuer erst dann durch die Stadt Fulda vorgenommen werden, wenn das Finanzamt zuvor den Grundbesitz dem neuen Eigentümer

zugerechnet hat (Zurechnungsfortschreibung). Die Zurechnungsfortschreibung erfolgt zum 01.01. des auf den wirtschaftlichen Eigentumsübergang folgenden Jahres. Etwaige im notariellen Vertrag getroffenen privatrechtliche Vereinbarungen berühren nicht die Steuerpflicht des Voreigentümers.

Beispiel:

Bei einer Übertragung des Eigentums (z.B. durch Verkauf, Schenkung) im Mai 2023 bleibt der Eigentümer vom 01.01.2023 noch Schuldner der Grundsteuer für das Kalenderjahr 2023. Erst ab dem 01.01.2024 wird der neue Eigentümer Schuldner der Grundsteuer.

Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer des laufenden Jahres verantwortlich. Sofern eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung besteht, kann er die Grundsteuer, die er nach der Veräußerung an die Stadt Fulda zu leisten hat, vom Erwerber fordern.

Bei der Abfallentsorgungsgebühr beginnt die Gebührenpflicht des Käufers bereits am 01. des auf den Eigentumswechsel folgenden Monats, d.h. dass diese Gebühren im Unterschied zur Grundsteuer unterjährig auf den neuen Eigentümer zu übertragen sind. Hierzu muss durch den alten Eigentümer eine entsprechende Abmeldung bzw. durch den neuen Eigentümer eine entsprechende Anmeldung der Abfallentsorgungsgebühren erfolgen. Die Anmeldung kann bis zum 20. eines Monats für den Folgemonat berücksichtigt werden, spätere Meldungen gelten erst für den darauffolgenden Monatsersten.

Ein Eigentumswechsel ist zudem auch beim Abwasserverband Fulda anzuzeigen, da dieser die Niederschlagswassergebühren erhebt.

Grundsteuerreform ab 2025

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass das Bewertungsrecht zur Grundsteuer nicht mehr verfassungsgemäß ist.

Der Bundestag hat daraufhin mit Zustimmung des Bundesrates am 26.11.2019 das Grundsteuer-Reformgesetz beschlossen. Dies ermöglicht die weitere Anwendung der bisherigen Regelungen zur Grundsteuer noch mit einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2024. Die Hessische Landesregierung hat am 15.12.2021 mit dem Hessischen Grundsteuergesetz ein eigenes Landesmodell verabschiedet.

Zum Bewertungsstichtag 01.01.2025 erhalten alle Eigentümer von Grundstücken und/oder Gebäuden vom zuständigen Finanzamt einen neuen Bescheid über den dann gültigen Grundsteuerwert. Auch dieser Bescheid ist ein Grundlagenbescheid für die heheberechtigte Stadt/Gemeinde, an den sie rechtlich gebunden ist. Den Grundsteuerbescheid selbst erstellt weiterhin die Stadt/Gemeinde und erhebt die Grundsteuer von dem Eigentümer des Objektes.

Durch die Grundsteuerreform kommt es zu einem erheblichen Arbeits- und Mehraufwand bei den Finanzbehörden. Dies führt dazu, dass geänderte Grundsteuermessbescheide stark verzögert bei den Städten und Gemeinden eintreffen.

Aus vorgenannten Gründen ist eine zeitnahe Umstellung der Grundsteuer nicht immer möglich.