

Häufige Fragen zur Grundsteuer

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).

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.

Frage: Für welchen Zeitraum wird die Grundsteuer festgesetzt?

Die Grundsteuer wird in der Regel für ein Kalenderjahr festgesetzt.

Frage: Wann ist die Grundsteuer zu zahlen?

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. Der Antrag muss bis zum 30. September des vorangehenden Jahres gestellt werden.

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; Teilveräußerung) während des Kalenderjahres wirken sich demnach erst auf die Höhe der Grundsteuer des nächsten Jahres aus.

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.