

Erläuterungen zur Grundsteuer-Anmeldung

Nach dem Einigungsvertrag gilt das Steuerrecht der Bundesrepublik Deutschland - einschließlich des Grundsteuerrechts - ab 1. Januar 1991 auch im beigetretenen Teil Deutschlands. Damit wird die allgemeine Steuerpflicht des Grundbesitzes wiederhergestellt, gleichgültig ob er sich in Staatshand oder in Privateigentum befindet.

Für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser (im Folgenden gemeinsam als Wohngrundstücke bezeichnet) sieht das Gesetz ein vereinfachtes Verfahren für die Erhebung von Grundsteuer vor (vgl. §§ 42 ff. Grundsteuergesetz). Soweit für solche Grundstücke kein Einheitswert festgestellt worden ist, wird die Grundsteuer pauschal nach der Wohn- und Nutzfläche erhoben.

Die Eigentümer oder Verwalter der Wohngrundstücke haben bei diesem Verfahren der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, für das Kalenderjahr eine Grundsteueranmeldung einzureichen. Diese Grundsteueranmeldung ist eine Steuererklärung, in der die Grundsteuer selbst berechnet werden muss. Die Steuer ist an den maßgebenden Fälligkeitsterminen an die Gemeinde zu entrichten, ohne dass es einer Aufforderung der Gemeinde bedarf. **Hat der Steuerschuldner für ein Kalenderjahr eine Steueranmeldung abgegeben, ist er von der Erklärungspflicht solange befreit, wie keine Änderungen bei der steuerpflichtigen Wohn- oder Nutzfläche eintreten.**

Hinweise zum Ausfüllen des Vordrucks

Die in Klammern gesetzten Ziffern beziehen sich auf die entsprechenden Ziffern in der Grundsteuer-Anmeldung.

- (1) Die einzutragende Steuernummer entnehmen Sie bitte dem Begleitschreiben zu dieser Grundsteuer-Anmeldung. Haben Sie das Formular anderweitig erhalten (Download von der Internetseite etc.), lassen Sie das Feld bitte frei.
- (2) Für jedes Wohngrundstück, das nur eine Wohnung enthält (Einfamilienhaus) oder das zu mehr als 80 v.H. zu Wohnzwecken dient (Mietwohngrundstück), ist eine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben. Mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit einheitlich benutztem Hofraum, Garagenanlagen usw. können jedoch zusammengefasst werden (so z.B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei modernen Wohnsiedlungen kann jeweils ein zusammenhängender Baukörper (z.B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbstständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.
- (3) Steuerschuldner und damit zur Abgabe der Grundsteuer-Anmeldung und zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet ist derjenige, der Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäude oder der nur Eigentümer des Gebäudes ist. Sind mehrere Personen Eigentümer (z.B. Miteigentümer, Gesamthand Eigentum einer Erbengemeinschaft), sind diese steuerlichen Pflichten von demjenigen Beteiligten zu erfüllen, dem die Verwaltung des Gebäudes und der Wohnungen obliegt. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Ansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen lassen die grundsteuerlichen Pflichten desjenigen, der tatsächlich als Verwalter über das Grundstück verfügt, unberührt. Scheitert ein Eigentumsübergang derzeit an einer staatlichen Genehmigung, so ist der Nutzer des Grundstücks als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen und hat als solcher die Pflichten des Eigentümers. Maßgebend für die Beurteilung der Steuerschuldnerschaft sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres. Derjenige, der am 1. Januar Eigentümer des Grundstücks war, ist zur Abgabe der Steuer-Anmeldung verpflichtet und schuldet gegenüber der Gemeinde die volle Jahressteuer auch dann, wenn er das Grundstück im Laufe des Kalenderjahres verkauft hat.

(4) Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- oder Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahres zu Grunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zu Grunde liegende Wohn- oder Nutzfläche in die Grundsteuer-Anmeldung übernommen werden. Fehlt es daran, insbesondere bei eigengenutzten Wohnungen, ist die Wohn- oder Nutzfläche entsprechend §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178) zu ermitteln. Danach ergibt sich:

a) Die Wohn- oder Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räume entspricht der Grundfläche der Räume (Innenmaße, bei Rohbaumaßen abzüglich 3 v.H.), die bei der Berechnung der Wohn- oder Nutzfläche zu berücksichtigen sind. Dies sind alle auf dem Grundstück vorhandenen Räume mit Ausnahme der folgenden:

aa) Hausflure, Treppen, Treppenpodeste **in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** (zum pauschalen 10%-Abzug von der Wohnfläche bei den übrigen Wohngebäuden s. Buchstabe c);

bb) Zubehörräume; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dach-Böden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnliche Räume;

cc) Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;

dd) Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter;

b) Nur mit der Hälfte der Grundfläche sind zu berücksichtigen:

aa) Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Meter sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossene Räume;

bb) Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze.

c) Bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen ist – soweit bei ihnen mangels Abgeschlossenheit Hausflure usw. in vollem Umfang zur Wohnfläche rechnen – die ermittelte Grundfläche um 10 v. H. zu kürzen. Dies gilt vor allem für Einfamilienhäuser.

Die Wohn- oder Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

Eine Sammelheizung ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger mit Hilfe beliebiger Energiearten erwärmt wird und mit diesem alle Wohn- und Schlafräume einer Wohnung erwärmt werden.

Als Sammelheizung gelten auch Fernwärmeversorgung, Nachtstromspeicherheizungen, Gasöfen, Kachelöfen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte Öl-Einzelöfenheizungen.