

Was ist die Grundsteuer und wie wird sie berechnet?

Allgemeines

Die Grundsteuer gehört wie die Gewerbesteuer zu den Realsteuern. Sie bezieht sich daher ausschließlich auf den Grundbesitz. Die Grundsteuer wird unabhängig von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers und von individuellen Belastungen des Grundbesitzes erhoben. Unterschieden wird die Grundsteuer in

- Grundsteuer **A** (Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft)
- Grundsteuer **B** (alle sonstigen Grundstücke und Immobilien)

Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz (GrStG) sowie teilweise das Bewertungsgesetz (BewG).

Ihre Ermittlung erfolgt in drei Schritten:

1. Ermittlung des Einheitswertes
2. Festsetzung eines Grundsteuermessbetrages
3. Vervielfältigung des Messbetrages um einen Hebesatz

Einheitswert:	Der Einheitswert ist eine Bemessungsgrundlage für eine Reihe von Steuern, u.a. auch der Grundsteuer.
Grundsteuermessbetrag:	Der Grundsteuermessbetrag errechnet sich durch Anwendung eines Promillesatzes des Einheitswertes.
Hebesatz:	Der Hebesatz wird vom Rat der Stadt beschlossen und für das gesamte Stadtgebiet einheitlich festgelegt. Er beträgt z.Zt. für die Grundsteuer A 300 % und für die Grundsteuer B 500%.

Zuständig für die Ermittlung des Einheitswertes sowie die Festsetzung des Messbetrages ist das Finanzamt, in dessen Zuständigkeitsbereich der Grundbesitz liegt (für die Stadt Tönisvorst das Finanzamt Kempen). Der Einheitswert wird mit Einheitswertbescheid, der Grundsteuermessbetrag wird mit Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt erlassen. Gegen den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid können Rechtsbehelfe eingelegt werden. Sie sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim zuständigen Finanzamt einzulegen. Beide Bescheide stellen allerdings für die Stadt Tönisvorst Grundlagenbescheide dar und sind für die Festsetzung der Grundsteuer bindend.

Festsetzung der Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Stichtagssteuer, die nach den zu Beginn des Kalenderjahres maßgeblichen Verhältnissen festgesetzt wird und auch zu diesem Zeitpunkt in voller Höhe für das betreffende Kalenderjahr entsteht. D. h. derjenige, dem zum 01.01. des Kalenderjahres der Grundbesitz vom Finanzamt zugerechnet wurde, ist Schuldner der Grundsteuer für das gesamte Kalenderjahr, unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt die Grundsteuer fällig und zu entrichten ist.

Fälligkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird grundsätzlich zu je einem Viertel des Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Ausnahmen hiervon sind Kleinbeträge. Sie werden wie folgt fällig:

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

Auf schriftlichen Antrag des Steuerschuldners kann die Grundsteuer zum 01.07. des Jahres entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30.09. des vorangegangenen Jahres gestellt werden. Dieser Antrag kann selbstverständlich jederzeit rückgängig gemacht werden, Änderungen im laufenden Kalenderjahr sind allerdings nicht möglich.