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 wieder hergestellt, gleichgültig, ob er sich in Staatshand oder in Privateigentum befindet. Insbesondere werden damit Wohnungen wieder steuerpflichtig, soweit nicht die 10-jährige Steuerfreiheit für vor dem 1. Januar 1992 bezugsfertig gewordene Neubauwohnungen – gerechnet ab dem auf die Bezugsfertigkeit folgenden 1. Januar – eingreift.

Für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser (im Folgenden gemeinsam als Wohngrundstücke bezeichnet) sieht das Gesetz ein vereinfachtes Verfahren für die Erhebung der Grundsteuer vor (vgl. §§ 42 ff. Grundsteuergesetz). Soweit für solche Grundstücke kein Einheitswert festgestellt worden ist und auch die 10-jährige Steuerfreiheit für neu geschaffene Wohnungen abgelaufen ist, wird die Grundsteuer pauschal nach der Wohn- oder Nutzfläche erhoben. Die Eigentümer oder Verwalter der Wohngrundstücke haben bei diesem Verfahren der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, für das Kalenderjahr 1991 eine Grundsteuer-Anmeldung einzureichen. Diese Grundsteuer-Anmeldung 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 für die folgenden Kalenderjahre befreit, solange keine Änderungen bei der steuerpflichtigen Wohn- oder Nutzfläche oder dem Hebesatz eintreten. Die Steueranmeldung gilt dann auch als Steuerfestsetzung für die folgenden Kalenderjahre.

Zu den Mietwohngrundstücken oder Einfamilienhäusern, für die kein Einheitswert vorliegt und somit eine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben ist, gehören auch Wohngrundstücke, die bisher im Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens enthalten waren. Denn die Einheitswerte 1935 des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens haben mit dem 31. Dezember 1990 ihre Wirksamkeit verloren. Dagegen ist keine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben für Grundstücke mit mehr als einer Wohnung, wenn die Nutzfläche der Räume, die zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken benutzt werden, mindestens 20 v. H. der gesamten Wohn- oder Nutzfläche beträgt.

Ihre Gemeinde konnte bei Versendung der Unterlagen nicht in jedem Einzelfall prüfen, ob eine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben ist. Möglicherweise wird Ihnen deshalb der Vordruck für die Grundsteuer-Anmeldung zugesandt, obwohl für das Wohngrundstück ein Einheitswert vorliegt, Steuerfreiheit besteht oder es sich überhaupt nicht um ein Wohngrundstück handelt. Füllen Sie bitte auch in diesen Fällen den Vordruck aus – allerdings nur, soweit es der Vordruck vorsieht, oder versehen Sie ihn mit dem Hinweis „Kein Wohngrundstück" – und senden Sie ihn mit Ihrer Unterschrift versehen an die Gemeinde zurück.

Hinweise zum Ausfüllen des Vordrucks

Die in Kreise 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.

(2) Für jedes Wohngrundstück, das nur eine Wohnung enthält (Einfamilienhaus) oder das zu mehr als 80 v. H. Wohnzwecken dient (Mietwohngrundstück), ist eine eigene 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 selbständiger, zusammenhängender Baukörper (z. B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbständige 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, Gesamthandseigentum 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 Verpflichtungen 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 eines Jahres Eigentümer eines 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.

Stadt Rothenburg/O.L.

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH
AGV-042-SN-FL – Erläuterungen

(4) 10 Jahre steuerfrei sind neu geschaffene Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 1980, aber vor dem 1. Januar 1992, bezugsfertig geworden sind. Neu geschaffen sind Wohnungen, die durch Neubau oder durch Ausbau oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes geschaffen wurden. Durch Ausbau entstehen neu geschaffene Wohnungen insbesondere, wenn das Dachgeschoss ausgebaut wird. Ein Ausbau ist weiterhin eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen Zwecken als Wohnzwecken dienten.

Als Ausbau gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge einer Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet waren. Wesentlich ist der Bauaufwand dann, wenn er etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Werden nur einzelne Wohnräume neu geschaffen, die der Vergrößerung vorhandener Wohnungen dienen, bleibt nur die hierdurch geschaffene Mehrfläche steuerfrei. Gehört eine Garage zu einer steuerfreien Wohnung, bleibt auch sie steuerfrei.

(5) Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- oder Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahrs zugrunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zugrunde 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 (BGBI. 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 und Treppenpodeste **in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** (zum pauschalen 10%-Abzug von der Wohnfläche bei den übrigen Wohngebäuden siehe Buchstabe c);

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

   cc) Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, 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 Metern 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 der Wohnung erwärmt werden.

Als Sammelheizung gelten auch Fernwärmeversorgung, Nachtstromspeicherheizungen, Gasöfen, Kachelofen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte ÖI-Einzelofenheizungen.

Im Begleitschreiben zu dieser Grundsteuer-Anmeldung ist angegeben, mit welchem Jahresbetrag der Grundsteuer entsprechend dem Hebesatz der Gemeinde die ermittelte Wohn- oder Nutzfläche zu vervielfältigen ist.

Stadt Rothenburg/O.L.

© FormLAB Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH
AGV-042-SN-FL – Erläuterungen