Grundsteuer:

Was ist Gegenstand der Grundsteuer und wofür wird sie erhoben?

Grundsätzlich ist für jedes Grundstück Grundsteuer zu zahlen.

Die Grundsteuer unterteilt sich in die Grundsteuer A (Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)

und die Grundsteuer B (alle sonstigen unbebauten und bebauten Grundstücke, Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück, gemischt genutztes Grundstück, Wohnungseigentumsbildung, Grundstücke im Erbbaurecht, usw.)

Veranlagungsgrundlage ist jeweils der Grundsteuermessbescheid des zuständigen Finanzamtes. Entsprechend den dort getroffenen Festsetzungen wird die Grundsteuer als Produkt aus **Grundsteuermessbetrag x Hebesatz** gegen den Steuerpflichtigen, dies ist regelmäßig der Grundstückseigentümer, festgesetzt.

Das Finanzamt legt fest, wer Steuerschuldner ist und ab wann das Objekt zu besteuern ist.

Die Gemeinden sind bei der Grundsteuererhebung an die Feststellungen des Finanzamtes gebunden. Einwände gegen die Höhe der Grundsteuer sind daher bei dem Finanzamt anzubringen, welches den Grundsteuermessbescheid erteilt hat.

Für die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) ist dies das
Finanzamt Altenkirchen-Hachenburg
Frankfurter Str. 21
57610 Altenkirchen
Tel.: 02681/860

Der Hebesatz wird vom jeweiligen Ortsgemeinde- bzw. Stadtrat für das gesamte Gemeinde-Stadtgebiet einheitlich festgelegt und jährlich in der Haushaltssatzung bekannt gegeben.

Wie hoch sind die aktuellen Hebesätze?

Die Grundsteuerhebesätze der Verbandsgemeinde Kirchen:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Ortsgemeinde Brachbach	410 %	525 %
Ortsgemeinde Friesenhagen	400 %	425 %
Ortsgemeinde Harbach	380 %	465 %
Stadt Kirchen (Sieg)	570 %	570 %
Ortsgemeinde Mudersbach	480 %	540 %
Ortsgemeinde Niederfischbach	510 %	510 %

Bekomme ich jährlich einen neuen Grundsteuer- und Abgabenänderungsbescheid per Post?

Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt nicht mehr durch einen jährlichen Steuerbescheid, sondern auf Grundlage des bestehenden Dauerbescheides durch öffentliche Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt.
Dies betrifft diejenigen Steuerfälle, in welchen sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen hinsichtlich der zu entrichteten Grundsteuer ergeben haben.
Ein neuer Bescheid ergeht erst dann wieder, wenn sich die Grundlagen für die Erhebung der Steuer ändern. (z.B. neuer Grundsteuermessbescheid, Eigentumswechsel oder Anpassung der Grundsteuerhebesätze)

Wer ist Steuerschuldner?

Steuerschuldner ist immer die natürliche oder juristische Person, der das Grundstück steuerlich zugerechnet ist. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks, so sind diese Gesamtschuldner (§ 10 Abs. 3 Grundsteuergesetz). Gesamtschuldner bedeutet, dass jede(r) Einzelne die gesamte Leistung schuldet (§ 44 Abgabenordnung), wobei selbstverständlich die Leistung nur einmal zu erbringen ist.

Wann ist die Grundsteuer fällig?

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer, d.h. sie wird jeweils für ein Kalenderjahr erhoben. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Beginn eines Jahres (01.01.). Die Grundsteuer ist in der Regel zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.02, 15.05, 15.08 und 15.11 fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer abweichend am 01.07. eines jeden Jahres in voller Höhe entrichtet werden. Der Antrag hierfür muss bis spätestens 30. September des vorhergehenden Jahres gestellt werden.

Wer hat Grundsteuern zu zahlen und ab wann erfolgt eine Zurechnung/Umschreibung z.B. bei einem Eigentumswechsel?

Steuerpflichtig für die Grundsteuer ist der Eigentümer des jeweiligen Grundstücks. Gemäß § 22 Bewertungsgesetz wird bei einem Eigentumswechsel über die Zurechnung des Grundbesitzes eine neue Feststellung durch das Finanzamt getroffen. Zeitpunkt dieser sogenannten Zurechnungsfortschreibung ist der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt. (01.01. des Folgejahres, maßgebend ist hier die endgültige Eintragung im Grundbuch) Das bedeutet, dass der Grundstücksveräußerer hinsichtlich der Grundsteuer im Jahr des Eigentumswechsels bis zum 31.12. zahlungspflichtig bleibt und die Steuerpflicht des Grundstückserwerbers erst ab 01.01. des folgenden Jahres beginnt. Anderslautende privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien, z.B. im notariellen Kaufvertrag, haben auf die Zahlung der Grundsteuer im Jahr der Veräußerung keine Auswirkungen. Sie sind im Innenverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer entsprechend der Vereinbarung abzuwickeln.

Auf welcher Rechtsgrundlage basiert die Erhebung der Grundsteuer?

- Die Höhe der Hebesätze wird jährlich in der Haushaltssatzung der einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Kirchen festgesetzt und öffentlich bekannt gegeben.
- Grundsteuergesetz
- Abgabenordnung