



Auf welcher Grundlage wird die Grundsteuer festgesetzt?

Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ist der vom jeweils zuständigen Finanzamt erlassene Grundsteuermessbescheid. Für die Stadt Nordhausen und seine Ortsteile ist dies das Finanzamt in Sondershausen. Der Grundsteuermessbescheid stellt für die Gemeinde einen sogenannten Grundlagenbescheid nach § 171 Abs. 10 Abgabenordnung (AO) dar. Die Gemeinde ist nach § 184 Abs. 1 Satz 2 AO i. V. m. § 182 Abs. 1 AO die darin getroffenen Festlegungen bei Ihrer Steuerfestsetzung gebunden. Außerdem gilt in jedem Fall das Grundsteuergesetz (GrStG)

Was ist der Unterschied zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B?

Grundsteuer A wird für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erhoben.
Grundsteuer B wird für Grundstücke erhoben, die bebaut sind oder bebaut werden können.

Welche Hebesätze gelten für die Stadt Nordhausen?

Grundsteuer A	330 %
Grundsteuer B	460 %

Gemäß § 25 Abs. 1 GrStG bestimmt die Gemeinde, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist. Die Höhe des sogenannten Hebesatzes wird mittels Stadtratsbeschluss festgelegt.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag wird mit dem jeweils gültigen Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Dies ergibt den zu zahlenden Jahresbetrag der Grundsteuer.

Für mein Grundstück wurde kein Einheitswert festgestellt bzw. kein Grundsteuermessbescheid erlassen. Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Für Einfamilienhäuser und Mietwohngrundstücke, für die kein Einheitswert festgestellt wurde, wird die Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage erhoben. Gemäß § 42 GrStG bemisst sich der Jahresbetrag der Grundsteuer demnach nach der Wohnfläche.

Der Steuerpflichtige hat dazu eine Erklärung nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck abzugeben (Steueranmeldung nach § 44 Abs. 1 AO). Nach § 44 Abs. 3 AO ist diese Steueranmeldung jedes Kalenderjahr abzugeben, auch wenn sich keine Änderungen ergeben haben.

Das Formular zur Abgabe der Grundsteuererklärung wird Ihnen auf Nachfrage beim SG Steuern zur Verfügung gestellt.

Wann ist die Grundsteuer fällig?

Die Fälligkeiten der Grundsteuer ergeben sich aus § 28 GrStG und sind wie folgt festgelegt:

15.02. / 15.05. / 15.08. / 15.11.

Liegt der Jahresbetrag der Grundsteuer unter 15,00 €, so wird diese am 15.08. fällig.

Liegt der Betrag unterhalb von 30,00 €, aber über 15,00 €, so wird der Betrag je zur Hälfte am 15.02. und 15.08. fällig.

Auf Antrag kann die Grundsteuer als Gesamtbetrag zum 01.07. eines Kalenderjahres entrichtet werden. Dieser Antrag (schriftlich) muss bis spätestens 30.09. des vorangegangenen Kalenderjahres dem SG Steuern vorliegen.

Unabhängig davon steht es Ihnen natürlich frei, jederzeit vor der Fälligkeit auch den Gesamtbetrag zu leisten.

Erhalte ich jedes Jahr einen neuen Grundsteuerbescheid?

Nein. Sofern Sie für ein Kalenderjahr dieselbe Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, kann gemäß § 27 Abs. 3 GrStG die Grundsteuer durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt werden. Der Grundsteuerbescheid ist demnach solange bindend, wie sich keine Änderung (z.B. Eigentümerwechsel, Änderung des Hebesatzes, Änderung des Grundsteuermessbetrages) ergibt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt jährlich im Ratskurier, zumeist im November oder Dezember. Bei Bedarf kann diese im SG Steuern eingesehen werden.

Die Fälligkeiten für Folgejahre können dem Grundsteuerbescheid entnommen werden.

Das Grundstück ist im Eigentum einer Grundstücks-/Erbengemeinschaft und alle haben einen Grundsteuerbescheid erhalten. Müssen alle die Grundsteuer entrichten?

Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so haften sie gemäß § 44 AO als Gesamtschuldner. Jeder Gesamtschuldner schuldet den gesamten Betrag. Daher erhalten alle Miteigentümer jeweils einen gleichlautenden Bescheid über den Gesamtbetrag der zu zahlenden Steuer und nicht nur für seinen Anteil.

Die Steuer ist jedoch insgesamt nur einmal zu entrichten, da die Zahlung der Steuerschuld durch einen Gesamtschuldner auch für die übrigen Schuldner wirkt.

Insofern ist es von Vorteil, wenn privatrechtlich Absprachen getroffen werden, welcher Miteigentümer Zahlungen vornimmt oder schon Zahlungen getätigt hat, damit es nicht zu Überzahlungen oder zu Rückständen kommt.

Bei Rückständen richten sich Mahnungen und Vollstreckungsmaßnahmen stets gegen alle Beteiligten.

Ich habe mein Grundstück verkauft. Was muss ich tun?

Sofern es sich um einen „Bungalow“ (Gartenhaus) in einer Gartenanlage oder eine Garage handelt (ohne Grund und Boden), senden Sie bitte einen Vertrag über den Besitzübergang (Kaufvertrag, Übergabevertrag, Schenkungsvertrag o. Ä.) an das Finanzamt Sondershausen. Eine Kündigung des Pachtvertrages reicht in der Regel nicht aus.

Sofern Ihnen keine Unterlagen über den Besitzübergang vorliegen, wenden Sie sich bitte ebenfalls an das Finanzamt Sondershausen um den Vorgang zu klären.

Kontaktinformationen:

Finanzamt Sondershausen
Schillerstraße 6
99706 Sondershausen
Telefon: 0361 – 573639 130/-135

Handelt es sich um ein im Grundbuch eingetragenes Grundstück müssen Sie nichts tun. Der Eigentümerwechsel wird dann automatisch an das Finanzamt gemeldet. Sie erhalten nach erfolgter Zurechnungsänderung dann einen Abmeldebescheid vom SG Steuern.

Wie lange muss ich die Grundsteuer zahlen, wenn ich mein Grundstück verkauft habe?

Gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 GrStG wird die Grundsteuer für das Kalenderjahr festgesetzt. Die Steuerpflicht besteht dementsprechend vom 01.01. bis zum 31.12., auch wenn innerhalb des Jahres das Grundstück (oder Bungalow/ Garage) verkauft wird.

Ausschlaggebend ist hierbei der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (meistens mit Kaufpreiszahlung).

Sobald das Finanzamt Sonderhausen einen Grundsteuermessbescheid für den neuen Eigentümer erlassen hat, erhalten Sie einen Grundsteuerbescheid mit einer Änderung der Festsetzung/Abmeldung. Bis zum Erhalt dieses Bescheides sind Sie weiterhin steuerpflichtig und müssen die Zahlungen zu den jeweiligen Fälligkeiten gewährleisten.

Ich habe ein Grundstück erworben. Ab wann bin ich steuerpflichtig und muss die Grundsteuer zahlen?

Wenn Sie ein Grundstück gekauft haben, erhalten Sie zuerst einen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt. Auf diesem ist vermerkt, ab wann Sie als Eigentümer zur Grundsteuer zu veranlagten sind. Danach erhalten Sie von uns einen entsprechenden Grundsteuerbescheid. Sind Sie erst ab dem Folgejahr steuerpflichtig, erhalten Sie Ihren Steuerbescheid am Anfang des folgenden Kalenderjahres. Erst dann ist die Grundsteuer an die Stadt Nordhausen zu entrichten.

Was versteht man unter der Ersatzbemessung und wonach richtet sich die Höhe der zu entrichtenden Steuer?

Nach § 42 GrStG a.F. bemisst sich bei Mietwohngrundstücken und Einfamilienhäusern, für die der maßgebende Einheitswert 1935 nicht festgestellt oder festzustellen war, der Jahresbetrag der Grundsteuer nach der Wohnfläche und bei anderweitiger Nutzung nach der Nutzfläche (Ersatzbemessungsgrundlage).

Das Gesetz geht dabei von einem Hebesatz von 300 vom Hundert aus. Da der Hebesatz in der Stadt Nordhausen bei 460 vom Hundert liegt, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Beträge dementsprechend anzupassen.

Daraus ergeben sich für die Stadt Nordhausen folgende Werte zur Berechnung der Ersatzbemessung:

- a) für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind, **1,53 Euro** je qm Wohnfläche,
- b) für andere Wohnungen **1,15 Euro** je qm Wohnfläche,
- c) je Abstellplatz für Personenkraftwagen in einer Garage **7,67 Euro**.

Für Räume, die anderen als Wohnzwecken dienen, ist der Jahresbetrag je qm Nutzfläche anzusetzen.

Die Angaben zur Ersatzbemessung erfolgen als Steueranmeldung mittels dem dafür zur Verfügung gestellten Formular und sind nach § 44 Abs. 4 GrStG a.F. jährlich einzureichen.

Weitere Hinweise zu Ersatzbemessung können Sie auch dem Hinweisblatt im Bereich Downloads entnehmen.

Meine Bankverbindung für die Abbuchung der Grundsteuer hat sich geändert. Wie kann ich diese Änderung mitteilen?

In den unten aufgeführten Downloads finden Sie ein Formular zur Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats. Sofern Sie weiterhin am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen wollen, ist dieses Formular sowie die Einwilligung zur Datenverarbeitung nach Art. 6 DS-GVO auszufüllen und zu unterschreiben. Das Formular kann dann postalisch, per Fax/E-Mail oder persönlich an das SG Steuern übermittelt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit telefonisch oder schriftlich mit den Mitarbeitern des SG Steuern Kontakt aufzunehmen. Ihnen wird das Formular dann per Post übermittelt.

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten achten Sie bitte darauf, dass Änderungen rechtzeitig (mind. 10 Tage) vor der nächsten Fälligkeit bekanntgegeben werden.

Sollte im Rahmen des Lastschriftverfahrens eine Abbuchung nicht möglich sein, so werden Ihnen die daraus resultierenden Rücklastschriftgebühren berechnet werden.

Sofern Sie noch Fragen zur Grundsteuer haben, stehen Ihnen die Mitarbeiter/-innen des SG Steuern gerne zur Verfügung.