

Information zur Grundsteuer

Im Folgenden geben wir einige grundsätzliche Ausführungen zur Berechnung der Grundsteuer:

Die Verwaltung der **Grundsteuer** ist aufgeteilt und obliegt zum Teil den Finanzbehörden und zum Teil den Gemeinden (vgl. Art. 18 Kommunalabgabengesetz). Sie gliedert sich in drei Stufen:

1. Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrages durch das Finanzamt
3. Festsetzung und Erhebung der Steuer durch die Stadt Bad Tölz.

Für die Berechnung der Grundsteuer ist der vom **Finanzamt** Wolfratshausen, Außenstelle Bad Tölz (Bewertungsstelle), erlassene Grundsteuermessbescheid maßgebend. Der Steuermessbetrag ergibt sich aus dem Einheitswert des Grundbesitzes unter Anwendung der nach dem Grundsteuergesetz vorgeschriebenen Steuermesszahl. Seine Höhe ist für die Grundsteuerfestsetzung durch die Stadt bindend (vgl. §§ 179 bis 184 d. Abgabenordnung - AO -).

Die Stadt Bad Tölz hat zu keinem Zeitpunkt Einfluss auf die vom Finanzamt durchgeführte Feststellung des Einheitswertes und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages.

Die **Stadt Bad Tölz** erhält eine Ausfertigung des vom Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheides (Original geht an den Eigentümer) und setzt die Grundsteuer mit dem vom Stadtrat beschlossenen Hebesatz von zurzeit 420 v. H. für Grundsteuer B (330 v. H. für Grundsteuer A) fest.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Steueramt der Stadt Bad Tölz gerne zur Verfügung (Telefon 08041/504-322 oder -324).

Grundsteuer

Bei der Grundsteuer wird das Grundvermögen (Grund und Boden einschl. Gebäude, land- und forstwirtschaftliche Betriebe) nach seinem Ertrag oder Wert besteuert. Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers sind grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Informationen zur Grundsteuer

Die Berechnung der Grundsteuer

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in einem dreistufigen Verfahren :

1. Die Finanzämter ermitteln den Einheitswert. Er legt auf der Grundlage der zum 01.01.1964 bestehenden Wertverhältnisse den Wert des Grundbesitzes (Grund und Boden und Gebäude) fest. Diese Berechnung wird mit dem Erlass des Einheitswertbescheides abgeschlossen.
2. Auf der Grundlage des Einheitswertes ermittelt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag. Diese Berechnung endet mit dem Erlass eines Grundsteuermessbescheides.
3. Auf der Basis des Grundsteuermessbetrages setzt die Gemeinde die Grundsteuer fest. Die Formel hierfür lautet: Grundsteuer = Steuermessbetrag x Hebesatz der Stadt Bad Tölz

Eigentumswechsel

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer, die sich ausschließlich nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres richtet. Eine während des Kalenderjahres eingetretene Änderung in den Eigentumsverhältnissen, wie sie z.B. durch den Verkauf eines Grundstückes eintritt, kann daher erst ab dem Beginn des nächsten Kalenderjahres berücksichtigt werden. Dabei ist zu beachten, dass für die steuerrechtliche Zurechnung eines Objektes entscheidend ist, wer am 1. Januar des jeweiligen Jahres wirtschaftlicher Eigentümer (Übergang von Nutzen und Lasten) und nicht, wer bürgerlich-rechtlicher Eigentümer (Grundbucheintrag) ist.

Der bisherige Eigentümer hat daher noch die gesamte Grundsteuer für das Jahr zu entrichten, in dem der Eigentumswechsel stattgefunden hat. Die Grundsteuer, die der bisherige Eigentümer nach der Veräußerung an die Stadt Bad Tölz zu leisten hat, kann er - sofern eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung besteht - vom Erwerber fordern.

Grundsteuerbescheide für den Erwerber bzw. für den Veräußerer kann die Stadt Bad Tölz erst dann erlassen, wenn das Finanzamt Bad Tölz, Bewertungsstelle, Prof.-Max-Lange-Platz 2, 83646 Bad Tölz, den Eigentumswechsel durch Erlass eines entsprechenden Grundsteuermessbescheides umgesetzt hat.

Festsetzung

Die Grundsteuer wird mit Grundsteuerbescheid für das Kalenderjahr festgesetzt.

Für Folgejahre, für die Grundsteuer in der gleichen Höhe wie im Vorjahr zu entrichten ist, erfolgt die Festsetzung nicht durch Grundsteuerbescheid sondern durch öffentliche Bekanntmachung.

Fälligkeit

Die Grundsteuer wird grundsätzlich zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig. Auf Antrag kann die Grundsteuer auch in einem Jahresbetrag am 1. Juli eines Jahres entrichtet werden.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen das Steueramt der Stadt Bad Tölz gerne zur Verfügung (Telefon 08041/504-323).