

Allgemeine Informationen zur Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, die von den Kommunen erhoben wird. Die Grundsteuer ist objektbezogen gestaltet und bezieht sich auf Beschaffenheit und Wert eines Grundstücks. Sie ist eine Realsteuer, bei der die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers fast ausnahmslos außer Betracht bleiben. Die Rechtsgrundlage beruht auf dem Grundsteuergesetz des Bundes. Die Grundsteuer wird vom Finanzamt festgesetzt. Steuerschuldner ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer zum Stichtag 01.01 eines Jahres.

Besteuerungsgrundlage

Das Grundsteuergesetz ermächtigt die Gemeinden, auf die in ihrem Gebiet liegenden bebauten, unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Grundsteuern zu erheben. Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt im Rahmen eines mehrstufigen Verfahrens auf Grundlage des Grundstückswertes.

Das Gesetz unterscheidet grundsätzlich zwischen zwei Arten von Grundsteuer:

- Grundsteuer A: Grundstücksfläche für die Nutzung durch die Forst- und Landwirtschaft
- Grundsteuer B: Bebautes oder unbebautes Grundstück für bauliche oder andere Nutzung

Berechnung der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird in zwei Schritten ermittelt. Für die Berechnung der Grundsteuer wird vom Einheitswert oder vom Ersatzwirtschaftswert ausgegangen.

Das Finanzamt setzt zunächst den Steuermessbetrag fest, der auch der Gemeinde mitgeteilt wird. Die Steuermesszahlen, die zur Berechnung des Steuermessbetrages auf den Einheitswert oder den Ersatzwirtschaftswert anzuwenden sind, betragen

- für Grundstücke in den alten Ländern je nach Art zwischen 2,6 v.T. und 3,5 v.T.
- für Grundstücke in den neuen Ländern -abgestimmt auf die deutlich niedrigeren Einheitswerte 1935 – je nach Art und Gemeindegruppe zwischen 5 v.T. und 10 v.T.
- für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einheitlich 6 v.T.

Die Gemeinde wendet auf den Steuermessbetrag den vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer durch Grundsteuerbescheid fest.

Eigentümerwechsel und Sterbefälle

Wird ein Grundstück unterjährig veräußert, bleibt der Veräußerer Steuerschuldner bis zum Ablauf des Jahres, in dem die Auflassung stattgefunden hat. Ist im Kaufvertrag ein anderer Termin für den Steuerübergang vereinbart, so ist das lediglich im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber relevant. Die öffentlich-rechtliche Steuerschuldnerschaft wird dadurch nicht aufgehoben.

Eine Aufteilung nach Jahresbruchteilen findet nicht statt, da die Grundsteuer eine Jahressteuer ist. Der neue Eigentümer erhält erst im Folgejahr einen Grundsteuerbescheid. Eine doppelte Veranlagung erfolgt nicht.

Bei Tod eines Ehepartners muss aufgrund neuer Eigentumsverhältnisse ein Eigentumswechsel vorgenommen werden. Das Objekt wird mit dem alten Buchungszeichen beendet und Sie erhalten im Folgejahr einen neuen Grundsteuerbescheid mit neuem Buchungszeichen. In diesem Fall benötigen wir zudem ein neues SEPA-Lastschriftmandat.

Grundsteuerhebesatz

Der Steuerhebesatz der Gemeinde Nordheim für die Grundsteuer A sowie die Grundsteuer B beträgt aktuell jeweils 420 von Hundert.

Fälligkeiten der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird der Regel in vier Raten zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines Jahres fällig.

Auf Antrag haben Sie allerdings auch die Möglichkeit, die Grundsteuer jährlich zum 01.07. zu bezahlen. Der Antrag muss bis spätestens 30.09 des vorangehenden Jahres beim Steueramt in Nordheim gestellt werden.

Grundsteuerbescheid gilt mehrere Jahre

Die Gemeinde Nordheim verzichtet auf den Erlass von Jahresbescheiden bei der Grundsteuer, weshalb ein Grundsteuerbescheid grundsätzlich als Mehrjahresbescheid nicht nur für das Bescheidjahr, sondern auf unbestimmte Zeit gilt. So lang keine Änderung eintritt, die die Höhe der Steuer oder deren Fälligkeit beeinflusst, wird die Grundsteuer für die Folgejahre jeweils allgemein durch öffentliche Bekanntmachung im amtlichen Teil des Mitteilungsblattes festgesetzt.

Wir bitten Sie, die im Bescheid aufgeführten Fälligkeitstermine entsprechend vorzumerken, da Sie keine weitere Zahlungsaufforderung erhalten.

Informationen und Ansprechpartner

Das Steueramt hilft Ihnen gerne bei Fragen zur Festsetzung der Grundsteuer und bei Eigentumswechseln weiter. Bei Fragen zur Höhe Ihres Grundsteuermessbetrags sowie zum Grundsteuermessbescheid bitten wir Sie, sich direkt an Ihr Finanzamt zu wenden.

Hauptstraße 26
74226 Nordheim
Telefon: +49 7133 182-0
Telefax: +49 7133 182-1199
E-Mail: info@nordheim.de
www.nordheim.de

Kreissparkasse Heilbronn
IBAN: DE24 6205 0000 0000 0010 54
BIC: HEISDE66XXX
Volksbank im Unterland
IBAN: DE39 6206 3263 0020 0600 09
BIC: GENODES1VLS

**USt-Identifikationsnummer
nach § 27a UStG**
DE145788760

Steuernummer
6520710606

Montag	9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.30 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	7.00 – 12.00 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr