

Gemeinde Machern
Finanzverwaltung
Steuern / Abgaben



Festsetzung der Grundsteuer

Allgemeine Informationen

Wer über Grundbesitz verfügt, ist verpflichtet, an die Gemeinde oder Stadt Grundsteuer zu bezahlen. Im Unterschied zur Grunderwerbsteuer, die nur einmal mit dem Erwerb des Grundstücks fällig ist, wird die Grundsteuer jährlich erhoben.

Für Zwecke der Grundsteuer ermittelt das Finanzamt in einem gesonderten Verfahren für jedes Grundstück einen sogenannten Einheitswert (für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz einen Ersatzwirtschaftswert) und darauf aufbauend den Grundsteuermessbetrag (§ 13 Grundsteuergesetz - GrStG). Grundlage dafür sind die Vorschriften des Bewertungsgesetzes und des Grundsteuergesetzes. Die Gemeinde ist bei der Festsetzung der Grundsteuer an diese Grundlagewerte gebunden. Die Grundsteuer – als kommunale Steuer – wird von der Gemeinde für den in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz selbst festgesetzt und erhoben. Das sogenannte "Heberecht" einer Gemeinde für diesen Grundbesitz ist im Grundsteuergesetz geregelt.

Ersatzbemessungsgrundlage (§ 42 GrStG)

Wurde für ein Grundstück vom Finanzamt kein Einheitswert und somit kein Grundsteuermessbetrag festgestellt, wird die Grundsteuer auf der Ersatzbemessungsgrundlage erhoben. Die Eigentümer (ggf. Verwalter) dieser Grundstücke haben gem. § 44 Abs. 3 GrStG in den Fällen der Ersatzbemessungsgrundlage zur Ermittlung der Grundsteuer B jährlich eine Grundsteuer-Anmeldung einzureichen. Haben sich am Grundstück seit der letzten Grundsteuer-Anmeldung Änderungen ergeben (z. B. durch Modernisierungen, An-/Umbauten und/oder Aufstockungen bzw. Nutzungsänderungen, die zu Veränderungen der Wohn- und Nutzfläche führen oder durch Schaffung von Stellplätzen für Pkw etc.), so ist durch die Steuerbürger bzw. deren Beauftragte eine neue Grundsteuer-Anmeldung einzureichen. Die Vordrucke zur Grundsteuer-Anmeldung sind zu den jeweiligen Sprechzeiten der Gemeinde Machern im Rathaus öffentlich zugänglich erhältlich oder auch online unter www.gemeindemachern.de abrufbar. Die Formulare sind ausgefüllt bis spätestens zum 15.02. des aktuellen Jahres einzureichen. Sollten seit der letzten Grundsteuer-Anmeldung keine Veränderungen erfolgt sein, so ist keine neue Grundsteuer-Anmeldung erforderlich. In diesen Fällen ist der Erklärungsbogen „Grundsteuerinformationen ohne Veränderungen – Ersatzbemessung“, welcher ebenfalls zu den jeweiligen Sprechzeiten der Gemeinde Machern im Rathaus öffentlich zugänglich bzw. online auf o. g. Website erhältlich ist, ausgefüllt bis spätestens zum 15.02. des aktuellen Jahres einzureichen.

Werden Veränderungen der Gemeinde nicht mitgeteilt, das heißt, der Steuerzahler kommt seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Abgabe einer neuen Steueranmeldung nicht nach, so kann die Gemeinde die Grundsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage schätzen (§ 162 Abgabenordnung - AO) und rückwirkend festsetzen. Die Festsetzungsfrist für die Grundsteuer beträgt 4 Jahre (§ 169 AO).

Achtung bei Eigentumswechsel

Die Grundsteuer ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und ist nicht in jedem Fall im Grundbuch eingetragen. Der Käufer eines Grundstückes, welcher dann als neuer Eigentümer im Grundbuch

eingetragen wird, kann per Haftungs- bzw. Duldungsbescheid zur Zahlung der rückständigen Grundsteuerforderung herangezogen werden. Daher empfehlen wir Ihnen, sich vor Abschluss eines Kaufvertrages eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Gemeinde Machern von dem Verkäufer vorlegen zu lassen, dass zu dem Objekt keine Zahlungsrückstände des Voreigentümers aus öffentlichen Lasten vorhanden sind. Diese kann bei der Gemeinde Machern beantragt werden.

Wird ein Grundstück im Laufe des Jahres veräußert, bleibt der Veräußerer des Grundstückes nach §§ 9 und 27 des GrStG vom 07.08.1973 noch für das laufende Jahr Steuerschuldner. Der § 9 Abs. 1 GrStG enthält das für die Grundsteuer geltende Stichtagsprinzip, wonach die Grundsteuer ausschließlich nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt wird und sich Änderungen während des Kalenderjahres erst für die Grundsteuer des nächsten Jahres auswirken. Nach § 27 Abs. 1 GrStG überträgt sich dieses Stichtagsprinzip auch auf die Festsetzung der Steuerschuldner. Die Grundsteuer wird grundsätzlich gegen denjenigen festgesetzt, der am 01.01. des Kalenderjahres Eigentümer der wirtschaftlichen Einheit ist. Dieser schuldet die Grundsteuer für das ganze Jahr, auch wenn er die wirtschaftliche Einheit im Laufe des Jahres verkauft hat.

Die Steuerschuldnerschaft geht nicht gleichzeitig mit dem vertraglich festgelegten Eigentumswechsel auf den Erwerber über. Sobald der Gemeinde Machern ein neuer Grundsteuermessbescheid seitens des Finanzamtes Grimma vorliegt, wird die Grundsteuer auf den neuen Eigentümer umgeschrieben. Aus diesem Grund ist die Steuerzahlung im Jahr des Eigentumsüberganges zwischen Veräußerer und Käufer zu klären. Das Schuldverhältnis zwischen Veräußerer und Käufer hat privatrechtlichen Charakter und berührt nicht das öffentlich-rechtliche Steuerschuldverhältnis zur Gemeinde Machern. Für die Änderung des Steuerschuldners ist das Finanzamt Grimma, Bewertungsstelle, Lausicker Straße 22 in 04668 Grimma zuständig.

Bekanntgabe des Grundsteuerbescheides an einen Verwalter oder Bevollmächtigten

Gemäß § 122 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) kann der Verwaltungsakt gegenüber einem Bevollmächtigten bekanntgegeben werden. Dazu bedarf es jedoch einer eindeutigen Verwaltervollmacht. Aus der Verwaltervollmacht muss hervorgehen, ob Ihr Verwalter berechtigt ist, Steuerbescheide zu empfangen und ob er das Recht zur Einlegung von Rechtsbehelfen in Steuerschuldverhältnissen zur Gemeinde Machern hat.

Des Weiteren hat die Verwaltervollmacht zu beinhalten, dass Ihr Verwalter befugt ist, grundstücksbezogene Anträge, z. B. Stundung u. ä. zu stellen. Die Notwendigkeit ergibt sich u. a. auch aus unserer Verpflichtung zur Wahrung des Steuergeheimnisses gemäß § 30 AO.

Fälligkeit der Grundsteuer nach § 28 Grundsteuergesetz (GrStG)

Die Grundsteuer ist zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. zu zahlen. Jahresbeträge bis 30,00 EUR sind je zur Hälfte am 15.2. und 15.8. fällig. Für Beträge unter 15,00 EUR ist die Fälligkeit auf den 15.8. festgelegt. Abweichend von diesen Fälligkeiten können Sie die jährliche Grundsteuer als Gesamtbetrag zum 01. Juli entrichten. Der Antrag ist schriftlich bis zum 30. September des Kalenderjahres an das Steueramt zu stellen und gilt dann ab dem folgenden Kalenderjahr.

Um kostenpflichtige Mahnungen zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen die Teilnahme am Abbuchungsverfahren.

Zur Erteilung eines SEPA – Lastschriftmandats können Sie das Formular zur Einzugsermächtigung nutzen.