

Erläuterung zur Grundsteuer-Anmeldung

Für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser (im Folgenden gemeinsam als Wohngrundstücke bezeichnet) sieht das Gesetz ein vereinfachtes Verfahren für die Erhebung der Grundsteuer vor (vgl. §§ 42 ff. Grundsteuergesetz). Soweit für solche Grundstücke kein Einheitswert festgelegt worden ist, wird die Grundsteuer pauschal nach der Wohn- oder Nutzfläche erhoben. Die Eigentümer oder Verwalter der Wohngrundstücke haben bei diesem Verfahren der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, für jedes Kalenderjahr eine Grundsteuer-Anmeldung einzureichen. Diese Grundsteuer-Anmeldung ist eine Steuererklärung, in der die Grundsteuer selbst berechnet werden muss, somit ist die Steuer selbstständig **ohne weiteren Bescheid** zu den Fälligkeitsterminen zu entrichten.

Zu den Mietwohngrundstücken oder Einfamilienhäusern, für die kein Einheitswert vorliegt und somit eine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben ist, gehören auch Wohngrundstücke, die bisher im Einheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens enthalten waren. Denn die Einheitswerte 1935 des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens haben mit dem 31. Dezember 1990 ihre Wirksamkeit verloren. Dagegen ist keine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben für Grundstücke mit mehr als einer Wohnung, wenn die Nutzfläche der Räume, die zu gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken benutzt werden, mindestens 20 v. H. der gesamten Wohn- oder Nutzfläche beträgt.

Hinweise zum Ausfüllen des Vordrucks

1. Für jedes Wohngrundstück, das nur eine Wohnung enthält (Einfamilienhaus) oder das zu mehr als 80 v. H. Wohnzwecken dient (Mietwohngrundstück), ist eine eigene Grundsteuer-Anmeldung abzugeben. Mehrere Gebäude auf einem Grundstück mit einheitlichen benutztem Hofraum, Garagenanlagen usw. können jedoch zusammengefasst werden (so z.B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei modernen Wohnsiedlungen kann jeweils ein selbstständiger zusammenhängender Baukörper (z.B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbstständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.
2. Steuerschuldner und damit zur Abgabe der Grundsteuer-Anmeldung und zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet ist derjenige, der Eigentümer des Grund und Bodens und der Gebäude oder der nur Eigentümer des Gebäudes ist. Sind mehrere Personen Eigentümer (z.B. Miteigentümer, Gesamthandseigentum einer Erbengemeinschaft), sind diese steuerlichen Pflichten von demjenigen Beteiligten zu erfüllen, dem die Verwaltung des Gebäudes und der Wohnungen obliegt. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und Ansprüche nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen lassen die grundsteuerlichen Verpflichtungen desjenigen, der tatsächlich als Verwalter über das Grundstück verfügt, unberührt. Scheitert ein Eigentumsübergang derzeit an einer staatlichen Genehmigung, so ist der Nutzer des Grundstücks als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen und hat als solcher die Pflichten des Eigentümers. Maßgebend für die Beurteilung der Steuerschuldnerschaft sind die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres. Derjenige, der am 1. Januar dieses Jahres Eigentümer des Grundstücks war, ist zur Abgabe der Steueranmeldung verpflichtet und schuldet gegenüber der Gemeinde die volle Jahressteuer dieses Jahres auch dann, wenn er das Grundstück im Laufe des Kalenderjahrs verkauft hat.
3. Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- oder Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahrs zugrunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zugrunde liegende Wohn- oder Nutzfläche in die Grundsteueranmeldung übernommen werden. Fehlt es daran, insbesondere bei eigengenutzten Wohnungen, ist die Wohn- oder Nutzfläche entsprechend §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I.S.2178) zu ermitteln. Danach ergibt sich:
 - a. Die Wohn- oder Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räume entspricht der Grundfläche der Räume (Innenmaße, bei Rohbaumaßen abzüglich 3 v. H.), die bei der Berechnung der Wohn- oder Nutzfläche zu berücksichtigen sind. Dies sind alle auf dem Grundstück vorhandenen Räume mit Ausnahme der folgenden:
 - aa) Hausflure, Treppen und Treppenpodeste **in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** (zum pauschalen 10%-Abzug von der Wohnfläche bei den übrigen Wohngebäuden s. Buchstabe c);

- bb) Zubehörräume; als solche kommen in Betracht: Keller, Waschküchen, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume, Schuppen (Holzlegen), Garagen und ähnlichen Räume;
 - cc) Wirtschaftsräume; als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherammern, Ställe, Scheunen, Abstellräume und ähnliche Räume;
 - dd) Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter.
- b. Nur mit der Hälfte der Grundfläche sind zu berücksichtigen:
- aa) Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sowie Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche, nach allen Seiten geschlossenen Räume;
 - bb) Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze.
- c. Bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen ist-soweit bei Ihnen mangels Abgeschlossenheit Hausflure usw. in vollem Umfang zur Wohnfläche rechnen- die ermittelte Grundfläche um 10 v. H. zu kürzen. Dies gilt vor allem für Einfamilienhäuser.

Die Wohn-oder Nutzfläche ist auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

Eine Sammelheizung ist eine Heizungsanlage, bei der an einer Stelle des Gebäudes (Zentralheizung), der Wirtschaftseinheit (Blockheizung) oder der Wohnung (Etagenheizung) ein Wärmeträger mit Hilfe beliebiger Energiearten erwärmt wird und mit diesem alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung erwärmt werden.

Als Sammelheizung gelten auch Fernwärmeversorgung, Nachtstromspeicherheizungen, Gasöfen, Kachelofen-Mehrraumheizungen und zentral versorgte Öl-Einzelofenheizungen.

Fristen und Termine

Die Grundsteueranmeldung ist jährlich, nach den Verhältnissen zu Beginn des jeweiligen Jahres, einzureichen. Termin ist jeweils der **10. Januar des Jahres** (§44GrdStG).

Die Formulare sind unter www.amt-biesenthal-barnim.de (Amtsverwaltung → Formulare) abrufbar oder liegen in den Räumen der Amtsverwaltung zur Abholung bereit.

Wird die Einreichung der Anmeldung versäumt, **erfolgt eine Schätzung** der Besteuerungsgrundlage nach §162 AO.

Rückgabe

Bitte füllen Sie den Vordruck vollständig aus und reichen eine Ausfertigung bis zum oben stehenden Abgabetermin bei der Amtsverwaltung des Amtes-Biesenthal-Barnim, Berliner Straße 1, 16359 Biesenthal ein. Die zweite Ausfertigung ist für Ihre Unterlagen bestimmt.