



Postanschrift Stadt Halberstadt, Postfach 1537, 38805 Halberstadt

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Mein Zeichen
Fachbereich
Abteilung
Hausadresse

2.2 Ad.
Finanzen, Beteiligungen
Steuern und Beteiligungen
Domplatz 49, Torhaus
38820 Halberstadt
Frau Adams
03941 55-1211
03941 55-1299
adams@halberstadt.de

Bearbeitet von
Telefon
Fax
E-Mail

Datum

Grundsteueranmeldung Stadt Halberstadt Stadt, OT Emersleben und OT Klein Quenstedt

Sehr geehrte Steuerpflichtige,
sehr geehrter Steuerpflichtiger,

mit der Übernahme des Rechts der Bundesrepublik Deutschland ab 01. Januar 1991 gilt auch das Grundsteuergesetz vom 07. August 1973, so dass auch Wohnungen ab 01.01.1991 grundsätzlich wieder allgemein steuerpflichtig sind. Für bisher steuerbefreite Grundstücke wird die Grundsteuer nach den Einheitswerten 1935 erhoben, wenn ein Einheitswert in der Vergangenheit festgestellt wurde. Fehlt es bei Einfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken an einer solchen Feststellung, ist für die Grundsteuer die Ersatzbemessungsgrundlage Wohn- oder Nutzfläche maßgebend. Zur Selbstberechnung und Zahlung der Grundsteuer auf dieser Grundlage erhalten Sie beiliegenden Erklärungsvordruck (zweifach).

Füllen Sie den Vordruck bitte vollständig aus. Lesen Sie hierzu die beigefügten Erläuterungen. Aus ihnen ergibt sich insbesondere auch, wie die Wohnfläche zu ermitteln und die Grundsteuer zu berechnen ist, und in welchen Fällen keine Grundsteuer zu zahlen ist.

Auf der Grundlage des Grundsteuer-Hebesatzes von **420 v. H.** ist für das Grundstück folgender Jahresbetrag der Grundsteuer zu entrichten:

- für Wohnungen, die mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung ausgestattet sind **1,40 €** je qm Wohnfläche
- für andere Wohnungen **1,05 €** je qm Wohnfläche,
- für Räume, die anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen, der Jahresbetrag je qm Nutzfläche, der für die auf dem Grundstück befindlichen Wohnungen maßgebend ist, bei unterschiedlich ausgestatteten Wohnungen der niedrigere
- Jahresbetrag von _____ €
- je Abstellplatz für Personenkraftwagen in einer Garage **6,99 €**.

Bitte reichen Sie eine Ausfertigung des Erklärungsvordrucks bei der Stadt Halberstadt, Abteilung Steuern/ Straßenausbau- und Erschließungsbeiträge ein.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Adams

Erläuterungen zur Grundsteuer-Anmeldung

Nach dem Einigungsvertrag gilt das Steuerrecht der Bundesrepublik Deutschland – einschließlich des Grundsteuerrechts – ab 01. Januar 1991 auch im beigetretenen Teil Deutschlands. Damit wird die allgemeine Steuerpflicht des Grundbesitzes wieder hergestellt, gleichgültig ob er sich in Staatshand oder in Privateigentum befindet. Insbesondere werden damit Wohnungen wieder steuerpflichtig, soweit nicht die 10-jährige Steuerfreiheit für vor dem 01. Januar 1992 bezugsfertig gewordene Neubauwohnungen – gerechnet ab dem auf die Bezugsfertigkeit folgenden 01. Januar – eingreift.

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 festgestellt worden ist und auch die 10-jährige Steuerfreiheit für neugeschaffene Wohnungen abgelaufen ist, wird die Grundsteuer pauschal nach der Wohn- oder Nutzfläche erhoben. Die Eigentümer oder Verwalter der Wohngrundstücke haben diesem Verfahren der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, für das Kalenderjahr 1991 eine Grundsteuer-Anmeldung einzureichen. Diese Grundsteuer-Anmeldung ist eine Steuererklärung in der die Grundsteuer selbst berechnet werden muss. Die Steuer ist an den maßgebenden Fälligkeitsterminen an die Gemeinde zu entrichten, ohne dass es einer Aufforderung der Gemeinde bedarf.

Zu den Mietwohngrundstücken oder Einfamilienhäusern, für die kein Einheitswert vorliegt und somit eine Grundsteueranmeldung 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 waren, mindestens 20 v. H. der gesamten Wohn- oder Nutzfläche beträgt.

Ihre Gemeinde konnte bei Versendung der Unterlagen nicht in jedem Einzelfall prüfen, ob eine Grundsteuer-Anmeldung abzugeben ist. Möglicherweise wird Ihnen deshalb der Vordruck für die Grundsteuer-Anmeldung zugesandt, obwohl für das Wohngrundstück ein Einheitswert vorliegt, Steuerfreiheit besteht oder es sich überhaupt nicht um ein Wohngrundstück handelt. Füllen Sie bitte auch in diesen Fällen den Vordruck aus – allerdings nur, soweit es der Vordruck vorsieht, oder versehen Sie ihn mit dem Hinweis „Kein Wohngrundstück“ – und senden Sie ihn mit Ihrer Unterschrift versehen an Ihre Gemeinde zurück.

Hinweise zum Ausfüllen des Vordrucks:

Die folgenden Ziffern beziehen sich auf die entsprechenden Ziffern in der Grundsteuer-Anmeldung.

1. Die einzutragende Steuernummer entnehmen Sie bitte dem Begleitschreiben zu dieser Grundsteuer-Anmeldung.
2. 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 einheitlich benutztem Hofraum, Garagenanlagen usw. können jedoch zusammengefasst werden (so z. B. Vorderhaus und Hinterhaus). Bei modernen Wohnsiedlungen kann jeweils ein selbständiger zusammenhängender Baukörper (z. B. ein Baublock) als eine Einheit angesehen werden, auch wenn er mehrere selbständige Hauseingänge und Treppenhäuser hat.

3. 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, Gesamthandelseigentum 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 01. Januar 1991 Eigentümer des Grundstücks war, ist zur Abgabe der Steuer-Anmeldung ab 01. Januar 2000 verpflichtet.

4. Der Berechnung der Grundsteuer ist die Wohn- oder Nutzfläche zu Beginn des Kalenderjahres zugrunde zu legen. Bei vermieteten Wohnungen und Räumen kann die der Bemessung der Miete zugrunde liegende Wohn- oder Nutzfläche in die Grundsteuer-Anmeldung 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 Rohbaumaßnahmen 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 (Holziegen), Garagen und ähnliche Räume;
 - cc) Wirtschaftsräume: als solche kommen in Betracht: Futterküchen, Vorratsräume, Backstuben, Räucherkammern, Ställe, Scheinen, 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 geschlossene Räume;
 - bb) Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze.
 - c) Bei Wohngebäuden mit höchstens 2 Wohnungen ist –soweit bei ihnen mangels Abgeschlossenheit Hausflure usw. in vollem Umfang zur Wohnfläche rechnen – die ermittelte Grundfläche 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.

Im Begleitschreiben zu dieser Grundsteuer-Anmeldung ist angegeben, mit welchem Jahresbetrag der Grundsteuer entsprechend dem Hebesatz der Gemeinde die ermittelte Wohn- oder Nutzfläche zu vervielfältigen ist.