

Informationen zur Grundsteuer

Festsetzung

Grundsteuer A – Betrieb der Land- und Forstwirtschaft
Grundsteuer B – bebaute und unbebaute Grundstücke

Die Grundsteuer ist eine Realsteuer, mit der das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung besteuert wird. Sie ist an die Gemeinde zu entrichten.

Die Bewertung des Grundbesitzes, d. h. die Festsetzung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages erfolgt durch das Finanzamt Dachau. Das Finanzamt erteilt einen Einheitswertbescheid und einen Grundsteuermessbescheid. An die Feststellung des Finanzamtes ist die Gemeinde Schwabhausen bei der Festsetzung der Grundsteuer gebunden. Demnach sind Einwendungen zur Besteuerungsgrundlage direkt an das Finanzamt Dachau zu richten.

Die Jahressteuer errechnet sich folgendermaßen:
Messbetrag x Hebesatz (derzeit 350 %) = Jahressteuer

Fälligkeiten

Die Grundsteuer ist zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Kleinbeträge werden wie folgt fällig:

1. am 15. August der komplette Jahresbetrag, wenn dieser 15,00 € nicht übersteigt.
2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte des Jahresbetrages, wenn dieser 30,00 € nicht übersteigt.

Hat der Steuerschuldner selbst die Zahlung der Grundsteuer in einem Jahresbetrag beantragt, ist die Grundsteuer am 01. Juli zur Zahlung fällig. Solch ein Antrag muss spätestens bis 30. September des vorangegangenen Kalenderjahres schriftlich gestellt werden. Die beantragte Zahlungsweise bleibt dann so lange maßgebend, bis Ihre Änderung beantragt wird, welche ebenfalls bis spätestens 30. September des vorangegangenen Jahres vorliegen muss.

Bekanntmachung

Die Grundsteuer wird durch öffentliche Bekanntmachung jeweils für ein weiteres Jahr festgesetzt. Das bedeutet, dass der Bescheid so lange gilt, bis Sie einen neuen Bescheid von uns erhalten. Somit erhalten Sie nicht automatisch jedes Jahr von uns einen Grundsteuerbescheid, sondern erst wenn sich an der Berechnungsgrundlage (Hebesatzänderung oder Messbetragsänderung durch das Finanzamt) etwas ändert.

Eigentümerwechsel

Die Grundsteuer wird vom Finanzamt als eine Jahressteuer festgesetzt. Ausschlaggebend für die Veranlagung sind die Eigentumsverhältnisse zum 1. Januar des jeweiligen Jahres. Für Sie bedeutet dies, wenn Ihr Objekt im Laufe des Jahres verkauft wurde, das Sie für die Gemeinde Schwabhausen bis zum Jahresende Steuerschuldner sind.

Dies ist das öffentlich-rechtliche Verhältnis zwischen Ihnen und der Gemeinde Schwabhausen. Privatrechtliche Vereinbarungen im Notarvertrag wie z. B. „hat ab dem heutigen Tag der Käufer zu bezahlen“ haben hierauf keine Auswirkung. Diese privatrechtlichen Vereinbarungen berechtigen Sie, die Grundsteuer ab dem Übergang von Nutzen und Lasten vom neuen Eigentümer einfordern zu können.