

## Häufig gestellte Fragen zum Grundbesitzabgabenbescheid

### Frage:

#### Wer muss die Grundsteuer zahlen?

Personen mit eigenem Grundbesitz unterliegen der Grundsteuer. Steuerschuldner ist derjenige, dem das Grundstück bei der Feststellung des Einheitswertes (zum 01.01.) zugerechnet ist.

### Frage:

#### Welche Grundsteuerarten gibt es?

Die Grundsteuer unterteilt sich in

1. Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und
2. Grundsteuer B (Sonstige Grundstücke)

und wird von den Kommunen erhoben.

### Frage:

#### Wer bestimmt die Höhe der Grundsteuer?

Der Steuermessbetrag wird vom Finanzamt festgesetzt. Die Kommune multipliziert den Steuermessbetrag mit dem aktuellen Hebesatz und erhält dadurch die Grundsteuer und erstellt den Grundsteuerbescheid.

### Frage:

#### Wann muss ich die Grundsteuer zahlen?

Die Grundsteuer wird grundsätzlich je zu einem Viertel des Jahresbetrages am 15.02., 15.05., 15.08. und am 15.11. fällig.

### Frage:

#### Wie hoch sind die Grundsteuerhebesätze?

	2004- 2005	2006- 2010	2011-2015	ab 2016
Grundsteuer A	235 v.H.	255 v.H.	255 v.H.	274 v.H.
Grundsteuer B	430 v.H.	455 v.H.	490 v.H.	545 v.H.

### Frage:

**Ich habe mein Grundstück/meine Eigentumswohnung im Laufe dieses Jahres verkauft.**

**Wie lange muss ich dafür noch Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Abfallgebühren) zahlen?**

Die Grundsteuer wird entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres (1. Januar) festgesetzt und erhoben. Änderungen im Laufe eines Kalenderjahres wirken sich erst für die Grundsteuer-Festsetzung des nächsten Kalenderjahres aus. Wenn Sie also das Grundstück oder die Eigentumswohnung im Laufe eines Kalenderjahres veräußern (maßgeblich ist hier das Datum des wirtschaftlichen Eigentums-

übergangs vom alten auf den neuen Eigentümer im notariellen Kaufvertrag), so müssen Sie noch für das gesamte laufende Kalenderjahr die Grundsteuer zahlen. Sie haben jedoch auf Grund des Kaufvertrages einen Erstattungsanspruch gegenüber den Käufern / Erwerbern des Grundstücks oder der Eigentumswohnung.

In den Notarverträgen wird jedoch üblicherweise mit dem wirtschaftlichen Besitzübergang auch der Übergang sämtlicher Lasten auf den Erwerber geregelt. Da die Grundbesitzabgaben ebenfalls zu diesen Lasten gehören, wird **in der Regel** eine privatrechtliche Vereinbarung über deren Aufteilung ab dem Zeitpunkt des Besitzübergangs getroffen. Zur Vermeidung der privatrechtlichen Verrechnung der Grundbesitzabgaben können diese - das Einverständnis der beiden Vertragsparteien vorausgesetzt - ab dem Ersten des auf den Besitzübergang folgenden Monats auf den/die Erwerber/in verlagert werden.

Sollten Sie eine Aufteilung der Grundbesitzabgaben nach dem wirtschaftlichen Besitzübergang wünschen, benötigt das Team Steuerwesen eine **frühzeitige** Mitteilung des Eigentümerwechsels durch ein vorgeschriebenes Formular, welches auf der Homepage zu finden ist. **Das Formular ist unbedingt von den bisherigen und den neuen Eigentümern zu unterschreiben!** Bitte lesen Sie das dazugehörige Merkblatt aufmerksam durch.

Formular:

<https://www.bergischgladbach.de/module/Behoerdenlotse/Formularhandler.aspx?id=3066>

Merkblatt:

<https://www.bergischgladbach.de/module/Behoerdenlotse/Formularhandler.aspx?id=3067>

**Frage:**

**Wo kann ich Auskunft darüber erhalten, was ich noch an städtischen Forderungen schulde, wann ich welchen Betrag zahlen muss und was von meinem Konto abgebucht wurde oder noch abgebucht wird?**

Wenden Sie sich hierzu an die Beschäftigten der Stadtkasse. Tel.: 02202/14-2707

**Frage:**

**Ich habe mich vor einiger Zeit aus Bergisch Gladbach abgemeldet. Wieso werden Bescheide immer noch an meine alte Anschrift geschickt?**

Für die Meldeangelegenheiten (An-, Ab- und Ummeldungen) ist das Bürgerbüro zuständig. Abgabenbescheide werden jedoch vom Team Steuerwesen erstellt und versandt. Aus Datenschutzgründen ist eine automatisierte Übermittlung von Ab- und Ummeldungen an andere Stellen innerhalb des Hauses nicht zulässig. Zudem ist den Beschäftigten des Bürgerbüros nicht bekannt, ob Ihre Ab- oder Ummeldung eventuell für das Team Steuerwesen von Interesse ist.

Für das Team Steuerwesen sind nur die Ab- und Ummeldungen von Abgabepflichtigen (Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Hundehalter) interessant. Es ist daher empfehlenswert, dem Team Steuerwesen melderechtliche Änderungen (Anschrift, Name) unter Nennung des Kassenzeichens in jedem Fall mitzuteilen (schriftlich, per E-Mail oder Telefax).

**Frage:**

**Ich bin mit der Festsetzung der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich vorgehen?**

Wenn sich Ihre Einwendungen gegen die Höhe des Steuermessbetrags, des Einheitswerts oder gegen Ihre persönliche Steuerpflicht richten, so wenden Sie sich bitte nicht an die Stadt, sondern direkt an das Finanzamt Bergisch Gladbach – Bewertungsstelle, Tel.: 02202/9342-0

Die Stadt ist an die Festsetzungen des Finanzamtes gebunden und kann von diesen nicht abweichen. Sobald das Finanzamt der Stadt die Änderungen mitteilt, werden diese umgesetzt und Ihnen ein geänderter Bescheid zugesandt.

**Frage:**

**Wo kann ich Auskunft erhalten zu Fragen zu den Abfall- und Straßenreinigungsgebühren? Ich möchte eine kleinere/größere Mülltonne (für Restmüll, Bioabfall oder Altpapier) bestellen.**

Wenden Sie sich hierzu bitte an die Mitarbeiter des Abfallwirtschaftsbetriebs, Betriebshof Obereschbach, Tel.: 02202/14-3535

**Frage:**

**Meine Bankverbindung, über die Sie die Grundbesitzabgaben abbuchen, hat sich geändert. Was muss ich tun?**

Bitte kontaktieren Sie die Beschäftigten der Stadtkasse und teilen Sie Ihre Änderung **schriftlich** mit. Die Erteilung oder Änderung einer Einzugsermächtigung (neuerdings SEPA-Lastschriftmandat) muss aus Sicherheitsgründen schriftlich erfolgen.

Kontakt

**Stadtkasse**

Stadthaus An der Gohrsmühle, An der Gohrsmühle 18, 51465 Bergisch Gladbach

Telefon: 02202 14-2701, Fax: 02202 14-2700

E-Mail: [kasse@stadt-gl.de](mailto:kasse@stadt-gl.de)

**Frage:**

**Ich habe eine Mahnung erhalten und muss Mahngebühren und Säumniszuschläge bezahlen. Wie kann ich so etwas künftig vermeiden?**

Der sicherste und einfachste Weg ist ein SEPA-Lastschriftmandat. Sie erteilen der Stadt die jederzeit widerrufbare Ermächtigung, die fälligen Beträge von Ihrem Konto abzubuchen. Dies hat für Sie den großen Vorteil, dass es gar nicht erst zu Mahnungen mit den damit verbundenen Kosten (Mahngebühren, Säumniszuschläge) kommen kann, weil alle fälligen Beträge termingerecht von Ihrem Konto abgebucht werden. Sie selbst haben auch weniger Arbeit, da Sie sich nicht selbst bei jeder Fälligkeit um die fristgerechte Überweisung kümmern müssen. Ein Risiko gehen Sie bei der Erteilung einer Einzugsermächtigung übrigens nicht ein! Sollten Sie der Meinung sein, dass ein Betrag zu Unrecht von Ihrem Konto abgebucht worden sein sollte, so können Sie der konkreten Lastschrift innerhalb von sechs Wochen nach der Abbuchung bei Ihrer Bank oder Sparkasse kostenlos und ohne Angabe von Gründen widersprechen. Der Betrag wird Ihnen dann wieder auf Ihrem Konto gutgeschrieben. Die Kosten für die Rückbuchung tragen nicht Sie, sondern die Stadt.

Wenn Sie eine Einzugsermächtigung erteilen möchten, reichen Sie hierzu bitte das vorgesehene Formular ausgefüllt und unterschrieben bei der Stadt ein.

Formular:

<https://www.bergischgladbach.de/module/Behoerdenlotse/Formularhandler.aspx?id=1100>

**Frage:**

**Ich bin Vermieter und hatte im letzten Jahr unverschuldet Mietausfälle. Was sind die Voraussetzungen für einen Grundsteuererlass?**

Ein Antrag auf teilweisen Erlass der Grundsteuer ist bis zum 31.03. des Folgejahres zu stellen. Die Mietminderung muss mehr als 50 % betragen und der Vermieter darf die Mietminderung nicht zu vertreten haben. D.h., der Vermieter muss sich nachweislich um eine Vermietung seiner Immobilie bemüht haben (Beauftragung eines Maklers, Anzeigen in Tageszeitungen oder im Internet).

Beachten Sie bitte, dass nie die komplette Grundsteuer erlassen werden kann. Bei einer Mietminderung von mehr als 50 % werden 25 % der Grundsteuer erlassen, bei einer Mietminderung von 100 % werden 50 % der Grundsteuer erlassen.

**Frage:**

**Wer haftet für Grundsteuerrückstände?**

Nach § 11 Grundsteuergesetz (GrStG) haftet der/die Erwerber/in eines Grundstückes unter bestimmten Voraussetzungen für Grundsteuerrückstände des/der früheren Eigentümers/in; außerdem haftet das Grundstück selbst dinglich nach § 12 GrStG.

Fragen zum aktuellen Grundbesitzabgabenbescheid 20.01.2017

**Warum sind meine Tonnenänderungen/Eigentumswechsel etc. noch nicht im Grundbesitzabgabenbescheid berücksichtigt?**

Änderungen konnten nur bis Mitte Dezember 2016 erfasst werden, d.h. spätere Änderungen sind nicht mehr enthalten. Sollten Sie vier Wochen nach der Jahressollstellung keinen berichtigten Bescheid erhalten, melden Sie sich bitte unter [steuer@stadt-gl.de](mailto:steuer@stadt-gl.de) bzw. bei Ihrer Sachbearbeiterin (siehe Rückseite Grundbesitzabgabenbescheid).

**Frage:**

**Warum gibt es keine Summenbescheide mehr?**

Die Stadt Bergisch Gladbach hat zum 1. Januar eine neue Finanzsoftware eingeführt. Für Eigentümer mehrerer Immobilien tritt daher die folgende Änderung ein: die bisher unter einem einzigen Kassenzeichen erteilten Summenbescheide fallen weg. Stattdessen wird für jedes Objekt ein Einzelbescheid mit eigenem Kassenzeichen erteilt.