Freie Hansestadt Bremen

Grundsteuer

Ihr Anliegen online starten: Unter folgendem Link haben Sie die Möglichkeit, Anträge (z.B. in PDF-Form) sowie Nachweise zu einem bestehenden Antrag hochzuladen oder Rückfragen zu Ihrem Antrag zu stellen.

Zum vereinfachten Onlineformular

Informationen zur Grundsteuerreform und welche Angaben für die Abgabe der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts erforderlich sind, erhalten Sie unter www.grundsteuer.bremen.de.

Hier erhalten Sie allgemeine Informationen zur Grundsteuer.

Zuständige Stellen

- Finanzamt Bremerhaven - Bewertungsstelle Bremen
- Finanzamt Bremerhaven

Basisinformationen

Wer Grundbesitz hat, ist grundsteuerpflichtig. Im Unterschied zur Grunderwerbsteuer, die nur einmal beim Kauf eines Grundstücks anfällt, muss die Grundsteuer jährlich bezahlt werden. Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, der am 1. Januar eines Jahres Eigentümer bzw. wirtschaftlicher Eigentümer des Steuergegenstandes war. Ist das Grundstück vom Finanzamt mehreren Personen zugerechnet worden, sind diese Gesamtschuldner. Als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer dient der Einheitswert des Grundstücks, des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft oder der Stückländereien. Für die Grundsteuer ab 2025 wird der Einheitswert durch den Grundsteuerwert abgelöst.

Ein Grundsteuerbescheid wird nur erteilt, wenn

- die Grundsteuerpflicht neu begründet wurde

- der Steuerschuldner gewechselt hat

- der Jahresbetrag der Grundsteuer sich geändert hat

- sich neue Fälligkeitstermine ergeben haben

- die Deichverbandsbeitragspflicht neu begründet wurde oder weggefallen ist

- der Jahresbetrag des Deichverbandsbeitrags sich ändert.

Für die anderen Grundstücke erfolgt die jährliche Festsetzung im Wege der öffentlichen Bekanntmachung (§ 27 Abs. 3 GrStG). Sie finden die Amtliche Bekanntmachung unter: https://www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de/.

Voraussetzungen

- Eigentum, Miteigentum oder Erbbaurecht an einem Grundstück
- Das zuständige Finanzamt bestimmt sich danach, in welcher Gemeinde das Grundstück liegt.
- Für Grundstücke in der Stadtgemeinde Bremen ist für die Feststellung des Einheitswertes bzw. des Grundsteuerwerts, des Grundsteuermessbetrages und die Festsetzung der Grundsteuer das Finanzamt Bremerhaven - Bewertungsstelle Bremen zuständig.
- Für Grundstücke in Bremerhaven ist für die Feststellung des Einheitswertes bzw. des Grundsteuerwerts und des Grundsteuermessbetrages das Finanzamt Bremerhaven - Bewertungsstelle Bremerhaven zuständig. Für die Festsetzung der Grundsteuer ist die Stadtkämmerei beim Magistrat der Stadt Bremerhaven -Steuerabteilung- zuständig.
- Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer bis einschließlich 2024 ist der zuletzt festgestellte Einheitswert. Für die Grundsteuer ab 2025 bildet der zuletzt festgestellte Grundsteuerwert die Grundlage. Beim Grundsteuerbescheid handelt es sich um einen Folgebescheid.

Verfahren

Das zuständige Finanzamt muss zuerst den Einheitswert bzw. Grundsteuerwert des betreffenden Grundstücks ermitteln. Dieser Wert wird danach mit den im Grundsteuergesetz festgeschriebenen Steuermesszahlen multipliziert. Der sich daraus ergebende Grundsteuermessbetrag wird dann mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert, um die festzusetzende Grundsteuer zu ermitteln. Der Hebesatz wird durch die Gemeinde festgesetzt, er beträgt für Grundvermögen (Grundsteuer B) in Bremen 695 % (ab 2016, vorher 580% seit 2004) und für landwirtschaftliches Vermögen 250%.

Rechtsgrundlagen

- Grundsteuergesetz (GrStG)
- Bewertungsgesetz (BewG)

Weitere Hinweise

Bestimmte Grundstücke sind von der Grundsteuer befreit (z. B. Grundstücke, die sich im Besitz von Religionsgesellschaften befinden und auch für religiöse Zwecke verwendet werden).

Welche Fristen sind zu beachten?

Die Grundsteuer ist vierteljährlich am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig. Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt in der Regel jeweils Anfang des Jahres durch öffentliche Bekanntmachung, wenn sich die bisherigen Verhältnisse (Eigentümer, Einheitswert bzw. Grundsteuerwert, Hebesatz der Grundsteuer u. ä.) nicht verändert haben. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheides sind die Zahlungen gemäß der letzten Festsetzung zu leisten.

Welche Gebühren/Kosten fallen an?

Es fallen beim Finanzamt keine Gebühren an.

Häufig gestellte Fragen

- **Wieso habe ich bereits einen Grundsteuerbescheid für dieses Jahr erhalten, obwohl ich noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen bin bzw. am 01.01. dieses Jahres noch nicht eingetragen war?**

  Der Einheitswert (ab 01.01.2022 auch Grundsteuerwert) für das Grundstück wurde Ihnen bereits auf den 01.01. des Jahres zugerechnet, da nach dem abgeschlossenen Kaufvertrag die Lieferung des Grundstücks (der Übergang der Nutzen und Lasten) bereits im vergangenen Jahr bzw. zum 01.01. dieses Jahres vereinbart wurde. Bis zur Eintragung im Grundbuch sind Sie daher als wirtschaftlicher Eigentümer anzusehen. Einen entsprechenden Bescheid über die Zurechnung und die Höhe des Einheitswerts (ab 01.01.2022 auch Grundsteuerwert) müssten Sie bereits erhalten haben.

- **Ich habe bisher noch keinen Grundsteuerbescheid für das Jahr (ab 2013) erhalten und brauche jetzt einen Bescheid für meine Einkommensteuererklärung (o. ä.). Können Sie mir eine Zweitschrift zuschicken?**

  Wenn sich die steuerlichen Verhältnisse nicht geändert haben (Eigentümer, Höhe der Grundsteuer, Zahlweise) wird ein Bescheid in Papierform nicht mehr erstellt, so dass keine Zweitschrift zugeschickt werden kann. Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt

in diesen Fällen durch die öffentliche Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Sie können die erforderlichen Daten ggf. aus dem zuletzt in Papierform erteilten Bescheid entnehmen (z.B. Steuernummer, Jahresbetrag der Grundsteuer).

- **Wann wird die Grundsteuer fällig?**

  Bei vierteljährlicher Zahlweise wird die festgesetzte Jahressteuer mit je einem Viertel jeweils am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. des Jahres fällig.

  Als Jahreszahler wird die Jahressteuerschuld am 01.07. des Jahres fällig.

- **Ich möchte gerne meine Grundsteuer nur einmal im Jahr bezahlen. Ist das möglich?**

  Eine Umstellung auf jährliche Zahlweise ist bis zum 30.09. schriftlich (Fax oder E-Mail ebenfalls möglich) zu beantragen und wird dann ab dem folgenden Jahr wirksam. Im Januar des Jahres mit erstmaliger Gültigkeit wird dann ein förmlicher Bescheid erteilt.

- **Wie teile ich dem Finanzamt mit, wenn das Eigentum im Laufe des Jahres verkauft wurde?**

  Das Finanzamt erhält über das Grundbuch eine entsprechende Änderungsmitteilung der Eigentumsverhältnisse. Außerdem bekommt die Bewertungsstelle eine Kontrollmitteilung über den Erwerbsvorgang von der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts Bremerhaven. Eine Mitteilung des Eigentümers ist grds. nicht notwendig, kann bei Bedarf aber formlos per Brief oder E-Mail geschehen. Bei Bekanntwerden des neuen Eigentümers rechnet das Finanzamt diesem für das folgende Jahr den Steuergegenstand in einem neuen Feststellungsbescheid zu. Die Abgaben für das laufende Jahr sind weiterhin zu entrichten, da die Steuerschuldnerschaft erst mit dem der Lieferung folgendem Jahr auf den Erwerber übergeht.

- **Kann ich für die Grundsteuer / Deichbeitrag eine Einzugsermächtigung erteilen?**

  Hierfür ist die schriftliche Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats notwendig. Telefonisch oder per Mail können die SEPA-Lastschriftmandate wegen der dann fehlenden Unterschriften nicht erteilt werden.

  Bei dem Vordruck bitte beachten, dass zweimal eine Unterschrift erforderlich ist (als Steuerschuldner und als Kontoinhaber). Außerdem bitte immer die Steuernummer (beginnend 57/ bzw. 457/ in Bremen und im Freihafengebiet sowie 77 bzw. 477 in Bremerhaven) und die Belegenheit eintragen.

Einen Vordruck können Sie sich aus dem Internet herunterladen.
Für Grundstücke in Bremen und dem Freihafen in Bremerhaven können Sie sich einen Vordruck SEPA-Lastschriftmandat für Grundbesitzabgaben (https://www.buergerservice.bremen.de/sixcms/media.php/5/SEPALastschriftmandat%20Grundbesitzabgaben_neues_Formular.pdf) herunterladen.

Für Grundstücke in Bremerhaven können Sie sich beim Magistrat der Stadt Bremerhaven einen Vordruck SEPA-Lastschriftmandat (https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Sepa+Mandat.pdf) herunterladen.

Ansonsten kann Ihnen der Vordruck auch zugeschickt werden.

- **Mein Nachbar zahlt viel weniger Grundsteuer als ich, obwohl unsere Wohnung / unser Haus gleich groß sind. Wie kann das angehen?**

  Auskünfte über die Verhältnisse bei Ihrem Nachbarn dürfen aufgrund des Steuergeheimnisses nicht erteilt werden. Nur zur Höhe Ihrer Grundsteuer können Aussagen getroffen werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Grundsteuerbescheid ein Folgebescheid des Grundsteuermessbetragsbescheids ist, der wiederum Folgebescheid des Bescheids über den Einheitswert oder Grundsteuerwert ist. Bei der Höhe dieses Wertes fließen unter anderem die Gebäudefläche und das Baujahr ein. Das Finanzamt gibt Ihnen gerne nähere Auskünfte, welche Faktoren bei Ihrem Grundstück berücksichtigt wurden.

- **Bei meiner Einkommensteuererklärung muss ich das Einheitswertaktenzeichen angeben. Wo finde ich dieses?**

  Oben links auf dem Einheitswertbescheid bzw. dem Grundsteuerbescheid (für Grundstücke in Bremen) wird die Steuernummer ausgewiesen. Dieses ist auch das Aktenzeichen, welches in der Anlage V zur Einkommensteuererklärung angegeben werden muss.

- **Wann muss ich den Betrag laut Grundsteuermessbescheid zahlen? Dort steht kein Termin.**

  Der Grundsteuermessbetrag ist nicht zu zahlen. Er ist nur die Grundlage, nach dem die Grundsteuer zu entrichten ist. Erst wenn ein Grundsteuerbescheid erteilt wird, wird die zu zahlende Steuer festgesetzt. Im Grundsteuerbescheid steht auch, wann die Steuer fällig wird.

- **Muss ich aufgrund eines Grundsteuerbescheides ein neues SEPA-Lastschriftmandat erteilen?**

  Bereits erteilte SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen, die fälligen Beträge werden auch weiterhin abgebucht. Dies ist auch im Bescheid ersichtlich, da die abzubuchenden Beträge mit einem Sternchen gekennzeichnet sind.

- **Woran kann ich im Bescheid erkennen, ob die festgesetzten Steuern abgebucht werden?**

  Die Beträge, die aufgrund eines SEPA-Lastschriftmandats eingezogen werden, sind im Bescheid mit einem Sternchen hinter dem Betrag gekennzeichnet. Die Folgebeträge werden ebenfalls abgebucht (auch wenn diese nicht mit Sternchen gekennzeichnet sind).

  Folgebeiträge des Deichverbandsbeitrags sind ggf. auf der Rückseite des Bescheids ersichtlich.

  Sind in dem Bescheid keine Beträge mit Sternchen gekennzeichnet, erfolgt auch keine Abbuchung, selbst wenn vorher die fälligen Beträge abgebucht wurden. Im Zweifelsfall oder zur Klärung damit zusammenhängender / weitergehender Fragen wenden Sie sich bitte an die Bewertungsstelle.

- **Auf welche Bankkonten kann ich die Grundbesitzabgaben überweisen?**

  Für die Stadtgemeinde Bremen sowie die Grundstücke im Freihafen von Bremerhaven stehen folgende Bankkonten zur Verfügung:

  Deutsche Bundesbank

  IBAN: DE59 2500 0000 0025 0015 32

  BIC: MARKDEF 1250

  Sparkasse Bremen AG:

  IBAN: DE 68 2905 0101 0001 0906 46

  BIC: SBREDE 22
  Für die Stadtgemeinde Bremerhaven finden Sie die Bankverbindung der Stadtkasse des Magistrats hier Stadtkasse.Bremerhaven.de (https://www.bremerhaven.de/de/verwaltung-politik-sicherheit/buergerservice/adressen-oeffnungszeiten/stadtkasse.22537.html).

Es besteht auch die Möglichkeit , ein SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Dann ersparen Sie sich den Aufwand für die Überweisungen.

- **Mir gehört nur ein Teil des Grundstücks. Erhalten alle Miteigentümer einen Grundsteuerbescheid?**

  Nein, es wird nur ein Bescheid erteilt. Dieser ergeht dann mit Wirkung für und gegen alle Miteigentümer.

- **Warum wurde bei mir noch abgebucht, obwohl das Eigentum schon verkauft ist?**

  Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Steuerschuldner ist derjenige, dem das Grundstück am 1.1. d.J. zugerechnet wurde. D.h., wenn der Grundbesitz im Laufe des Jahres verkauft wird, ist der vorherige Eigentümer trotzdem noch Schuldner der Grundsteuer und muss die fälligen Teilbeträge am 15.02., 15.05. 15.08 und 15.11. bezahlen. Die fälligen Beträge werden noch für das gesamte Jahr eingezogen, wenn ein gültiges SEPA-Lastschriftmandat vorliegt.

  Abweichende privatrechtliche Vereinbarungen über die Entrichtung der Steuer, die zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber getroffen werden, haben auf die Steuerschuldnerschaft des Verkäufers keinen Einfluss. Ein erteiltes SEPA-Lastschriftmandat des Erwerbers wird aber auch bereits im Jahr der Veräußerung berücksichtigt.

- **Ich habe Fragen zum Zahlungsverkehr bzw. zur Abbuchung meiner Grundsteuer- und Deichverbandsbeiträge.**

  Bei Fragen, die ausschließlich den Zahlungsverkehr betreffen, wenden Sie sich bitte vorzugsweise an die Zentrale Finanzkasse in der Landeshauptkasse (für Bremer Grundstücke) bzw. die Stadtkasse des Magistrats Bremerhaven (für Bremerhavener Grundstücke). Die Durchwahl telefonnummer finden Sie links unten in der Fußzeile Ihres Grundsteuerbescheids.

- **Zahle ich trotzdem noch Grundsteuer, wenn ich das Eigentum im Laufe des Jahres verkaufe und am 01. Januar des Jahres noch Eigentümer war? Bekomme ich die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet?**

  Eine Erstattung der Grundsteuer wird nicht vorgenommen, da die Grundsteuer mit Beginn des Kalenderjahres entsteht und daher nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt wird (§ 9 Grundsteuergesetz). Steuerschuldner ist dabei derjenige (oder mehrere), dem der Steuergegenstand zugerechnet ist (§ 10

Grundsteuergesetz). D. h., wenn der Grundbesitz im Laufe des Jahres verkauft wird, ist der vorherige Eigentümer trotzdem noch Schuldner der Grundsteuer und muss die fälligen Teilbeträge am 15.02., 15.05. 15.08 und 15.11. bezahlen. Die fälligen Beträge werden noch für das gesamte Jahr eingezogen, wenn ein gültiges SEPA-Lastschriftmandat vorliegt. Abweichende privatrechtliche Vereinbarungen über die Entrichtung der Steuer, die zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber getroffen werden, haben auf die Steuerschuldnerschaft des Verkäufers keinen Einfluss. Ein erteiltes SEPA-Lastschriftmandat wird aber auch bereits im Jahr der Veräußerung berücksichtigt.

- **Wann wird eine Grundsteuerpflicht neu begründet?**

  Die Grundsteuerpflicht wird neu begründet, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht, z.B. ein bereits bestehendes Gebäude wird in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, für ein Grundstück wird erstmalig ein Erbbaurecht bestellt ein Grundstück wird durch Vermessung geteilt und teilweise an andere Eigentümer veräußert. Bei Neubegründung einer wirtschaftlichen Einheit erhalten Sie einen Feststellungsbescheid für das Grundstück.

- **Ändert sich die Höhe der Grundsteuer, wenn das Grundstück vererbt wird?**

  Die Höhe der Grundsteuer richtet sich nach dem festgesetzten Grundsteuermessbetrag, der bei einem Erbfall unverändert bleibt. Auf den Grundsteuermessbetrag wird der für das Kalenderjahr gültige Hebesatz angewendet.

- **Ich habe Fragen zum Zahlungsverkehr meiner Grundsteuer- und Deichverbandsbeiträge. Kann ich die viertel-/halbjährlichen Beträge in einer Summe einzahlen?**

  Grundbesitzabgaben sind nach § 28 Absatz 1 Grundsteuergesetz in vierteljährlichen Raten jeweils zur Mitte eines Quartals zu zahlen. Kleinbeträge von bis zu 15 € Grundsteuer im Jahr können jährlich und Beträge bis 30 € auch halbjährlich gezahlt werden (§ 28 Absatz 2 Grundsteuergesetz). Außerdem kann nach § 28 Absatz 3 Grundsteuergesetz auf Antrag die gesamte Grundsteuer auch in einem Jahresbetrag zum 1.7. gezahlt werden. Der Antrag muss bis zum 30.09. des Vorjahres gestellt werden.

  Zu viel gezahlte Beträge werden immer erstattet und können nicht auf eine nächste Rate angerechnet werden.

- **Ich bin kurz nach Kaufvertragsunterzeichnung vom Kauf zurückgetreten bzw. der Kaufvertrag wurde nicht durchgeführt. Ich habe aber trotzdem einen Grundsteuerbescheid erhalten. Wie muss ich mich verhalten?**

  Bitte setzen Sie sich mit der Bewertungsstelle in Verbindung.

- **Ich habe einen Grundsteuerbescheid erhalten, besitze aber unter der angegebenen Adresse kein Grundstück. Wie muss ich mich verhalten?**

  Bitte setzen Sie sich mit der Bewertungsstelle in Verbindung.

- **Kann das SEPA-Lastschriftmandat auch von einem anderen als dem Eigentümer erteilt werden?**

  Dies ist grundsätzlich möglich, da die Eigentümeridentität vom Finanzamt nicht geprüft wird.

- **Die von mir zu entrichtenden Abgaben haben sich erhöht. Ich habe aber bisher nur den bisherigen Betrag überwiesen. Darf ich die Differenz erst mit der nächsten Fälligkeit entrichten?**

  Bitte den Differenzbetrag umgehend überweisen, da sonst die Erteilung von Mahnungen nicht verhindert werden kann und ggf. auch Vollstreckungsmaßnahmen in Gang gesetzt werden. Bei verspäteter Zahlung entstehen außerdem Säumniszuschläge in Höhe von 1 v.H. pro Monat auf den säumigen Betrag, der allerdings auf den nächsten durch 50 € teilbaren Betrag abgerundet wird.