



Stadt Nordenham
Der Bürgermeister
Amt für Finanzen

Nordenham im Januar 2024

Informationen zu den Grundbesitzabgaben (Grundsteuern - Abwassergebühren)

Grundsteuern

Rechtsgrundlage ist das Grundsteuergesetz (GrStG) in der zurzeit geltenden Fassung.

Die Grundsteuer ist als Realsteuer objektbezogen gestaltet. Entscheidend für die Höhe der Steuer sind daher Wert und Beschaffenheit von Grundstück und Gebäuden, während die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers fast ausnahmslos außer Betracht bleiben.

Was wird besteuert?

Steuerpflichtig ist der im Stadtgebiet Nordenham liegende Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes. Je nach Art des zu steuernden Grundbesitzes wird nach **Grundsteuer A und B** unterschieden.

Der **Grundsteuer A** unterliegen die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie die ihnen gleichgestellten Betriebsgrundstücke (Stückländereien).

Gegenstand der **Grundsteuer B** ist das sonstige Grundvermögen. Dieses umfasst den Grund und Boden sowie Gebäude, kurz: unbebaute und bebaute Grundstücke, das Erbbaurecht, das Wohnungseigentum und Wohnungsteileigentum.

Was geht der Grundsteuerfestsetzung durch die Stadt Nordenham voraus?

Die Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren, an dem zunächst das Finanzamt Nordenham und dann die Stadt Nordenham mitwirken.

Für die Berechnung der Grundsteuer sind drei Rechengänge erforderlich. Zunächst setzt das Finanzamt den Einheitswert fest. Dann berechnet es den Steuermessbetrag. Hierüber erhalten Sie vom Finanzamt einen Einheitswertbescheid und einen Grundsteuermessbescheid.

Auf den Steuermessbetrag wendet die Stadt Nordenham den vom Stadtrat beschlossenen Hebesatz an und setzt den Steuerbetrag durch Bescheid fest.

Bitte beachten Sie:

Die genannten Messbescheide des Finanzamtes sind keine Steuerbescheide, die Zahlungsverpflichtungen nach sich ziehen, sondern Grundlagenbescheide, durch welche die Besteuerungsgrundlage verbindlich festgestellt wird. Da der Grundsteuermessbescheid Grundlage für die Grundsteuerberechnung und -festsetzung durch die Stadt Nordenham ist,

erhält diese eine Durchschrift des Messbescheides. Die **Stadt Nordenham ist an den Inhalt des Messbescheides verbindlich gebunden** und kann deshalb die mitgeteilten Daten nicht verändern. Fehler können deshalb nur vom Eigentümer im Wege des Einspruchs beim Finanzamt korrigiert werden.

Die Stadt Nordenham nimmt anhand der Daten des Grundsteuermessbescheides die **Steuerberechnung** vor und setzt den Grundsteuerbetrag durch Bescheid fest (Bescheid über die Grundbesitzabgaben).

Berechnung der Grundsteuer

Messbetrag x Hebesatz der Stadt Nordenham = Grundsteuer

Beispiel:

Steuerbetrag

98,27 EUR x 470 % = 461,87 EUR

Welche Hebesätze sind gültig?

Für die Stadt Nordenham sind zurzeit folgende Hebesätze gültig:

Grundsteuer A	450 %
Grundsteuer B	470 %

Wann ist die Grundsteuer fällig?

Aufgrund gesetzlicher Regelung wird die Grundsteuer zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages zum **15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November** fällig.

Auf Antrag der Steuerschuldner kann die Verwaltung gestatten, dass der Steuerbetrag in einer Summe am 01. Juli des jeweiligen Jahres fällig wird.

Beginn und Ende der Steuerpflicht

Die Grundsteuer wird nach den Eigentums- und Wertverhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt (Stichtagsprinzip). Alle im Laufe des Jahres eintretenden Veränderungen der Eigentums- und/oder Wertverhältnisse (z.B. durch Kauf/Verkauf/Vererbung/bauliche Veränderung) können deshalb erst ab dem nächsten Kalenderjahr zur Veränderung bei der Steuerfestsetzung führen.

Wer ist Schuldner der Grundsteuer?

Schuldner der Grundsteuer ist derjenige, dem der Steuergegenstand (Betrieb/Grundstück/Gebäude) bei der Feststellung des Einheitswertes durch das Finanzamt zugerechnet ist. Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner. Die Stadt Nordenham kann in einem solchen Fall jede Person der Schuldnergemeinschaft nach ihrer Wahl für die gesamte Steuerschuld in Anspruch nehmen und die Verteilung im Innenverhältnis dem Betroffenen überlassen. Üblicherweise wird in solchen Fällen der Grundsteuerbescheid an denjenigen adressiert, der Empfänger des vorausgegangenen Grundsteuermessbescheides ist.

Bitte beachten Sie

In der Praxis kommt es vor, dass Eigentümergemeinschaften wegen interner Streitigkeiten die Stadt Nordenham auffordern, die Grundsteuerschuld gegenüber jeder Person der Gemeinschaft entsprechend der Teileigentumsverhältnisse festzusetzen. Dieser Bitte wird grundsätzlich nicht entsprochen; es ist nicht Aufgabe der Verwaltung, in solchen Fällen vermittelnd einzugreifen.

Eigentumswechsel — was dann?

Oben wurde bereits erläutert, dass die Grundsteuer nach den Eigentums- und Wertverhältnissen, wie sie sich zu Beginn des Kalenderjahres darstellen, berechnet und festgesetzt wird. Demzufolge haben Erwerbsvorgänge (Kauf/Verkauf), welche im Laufe des Jahres stattfinden, keine Auswirkungen auf die bereits erfolgte Steuerfestsetzung. Diese bleibt unverändert bis zum Ende des Kalenderjahres gültig.

Üblicherweise vereinbaren Verkäufer und Käufer im Kaufvertrag, dass „die Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben mit dem Tag der Übergabe auf den Käufer übergehen soll“. Zu Recht wird dies so verstanden, dass der Käufer ab diesem Zeitpunkt auch die Grundsteuer an die Stadtkasse zu zahlen hat.

Bei der genannten vertraglichen Regelung zwischen Verkäufer und Käufer handelt es sich jedoch um eine privatrechtliche Vereinbarung, die nur zwischen den Vertragsparteien gültig ist. Diese kann die gesetzliche Regelung über die Festsetzung der Grundsteuer nicht außer Kraft setzen und wird deshalb von der Stadt Nordenham nicht berücksichtigt, da diese bei der Steuerfestsetzung nur nach gesetzlichen Vorgaben handelt.

Die Stadt Nordenham kann jedoch bei Kenntnis des Eigentumsüberganges eine „Verrechnung“ der Grundbesitzabgaben vornehmen, wobei die Verrechnung der Grundsteuern auf freiwilliger Basis vorgenommen wird.

Die **Fortschreibung (Umschreibung)** durch das Finanzamt und die Stadt Nordenham erfolgen erst zum **01. Januar des darauf folgenden Jahres**. Auch die Umschreibung wird nach dem eingangs beschriebenen Verfahren durchgeführt. Demzufolge kann die Bearbeitung bei der Stadt Nordenham erst dann erfolgen, wenn einer auf den neuen Eigentümer lautender Grundsteuermessbescheid vorliegt.

Erfahrungsgemäß vergehen vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses beim Notar bis zum Eingang des Messbescheides bei der Verwaltung 6 und mehr Monate. Aufgrund dieser langen Bearbeitungszeit auf dem ausführlich geschilderten Verwaltungsweg kommt es verständlicherweise vor, dass Veränderungen in den Eigentumsverhältnissen, welche in der 2. Jahreshälfte vorgenommen werden, durch das Finanzamt nicht bis zum Ende des Kalenderjahres bearbeitet werden können. Dies hat zur Folge, dass der Verwaltung für das Folgejahr keine Fortschreibung (Umschreibung) auf den neuen Eigentümer vorliegt. Aus diesem Grunde erhält der bisherige Eigentümer auch für das neue Kalenderjahr nochmals einen Grundsteuerbescheid. Der Verkäufer bleibt zur Weiterzahlung des Grundsteuerbetrages über das Jahresende hinaus verpflichtet, erhält aber alle für das neue Kalenderjahr gezahlten Beträge zurück, wenn der Stadt Nordenham die Fort-/Umschreibungsgrundlage vorliegt.

Abwassergebühren (Schmutzwasser- u. Niederschlagswassergebühren)

Allgemein

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Abwassergebühren ist die Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Nordenham vom 19. Dezember 1996, letzte Änderung vom 14. Dezember 2023.

Benutzungsgebühren für öffentliche Anlagen sollen grundsätzlich nach dem Umfang der Inanspruchnahme bemessen sein. Da häufig der Umfang der Inanspruchnahme nicht genau oder nur unter großem Aufwand feststellbar ist, greift man bei der Gebührenbemessung auf

„Wahrscheinlichkeitsmaßstäbe“ zurück. Ein solcher Wahrscheinlichkeitsmaßstab findet bei der Berechnung der Kanalbenutzungsgebühren Anwendung.

Nicht allein das ständig abfließende Schmutzwasser, sondern im besonderen Maße das Niederschlagswasser von Flächen bei starken bzw. anhaltenden Regenfällen erfordert größere Kanalquerschnitte um das Wasser vom Grundstück weg zu transportieren. Diese Kostenursache wird bei der Gebührensatzung berücksichtigt, um so eine gerechtere Verteilung der Kosten zu gewährleisten. Das bedeutet, dass sich die Kanalbenutzungsgebühr teilt in eine **Schmutzwassergebühr** und eine **Niederschlagswassergebühr** der befestigten Flächen. Die Trennung führt nicht zu Mehreinnahmen für die Stadt. Nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes müssen die Gebührenhaushalte in Einnahme und Ausgabe ausgeglichen sein.

Schmutzwassergebühren

Die Schmutzwassergebühr wird nach der Menge der Abwässer berechnet, die der Abwasseranlage von den angeschlossenen Grundstücken zugeführt wird. Berechnungseinheit ist der Kubikmeter Wasser. Als Abwassermenge gelten die dem Grundstück aus fremden und eigenen Wasserversorgungsanlagen zugeführten Wassermengen des letzten zusammenhängenden Abrechnungszeitraumes von 12 Monaten, der der Stadt von dem jeweiligen Wasserversorgungsunternehmen (Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Brake kurz OOWV) bekannt gegeben wurde.

Da der OOWV im Stadtgebiet Nordenham die einzelnen Abnahmestellen zu unterschiedlichen Zeitpunkten abliest, werden von der Stadt im August eines jeden Jahres die Wasserverbräuche angefordert und im Folgejahr veranlagt.

Aus der folgenden Tabelle ist ersichtlich wann welche Verbräuche veranlagt werden:

<u>Hebe-Nr</u>	<u>Zeitraum</u>	<u>Veranlagung</u>
1001...	April - März	Folgejahr
1002...,1003...,1004...	November - Oktober	übernächstes Jahr
1005...,1006...	Dezember - November	übernächstes Jahr
1007...,1008...,1009...	Januar - Dezember	übernächstes Jahr
1010...,1011...,1012...,1013...	Februar - Januar	Folgejahr
1014...,1015...,1016...	März - Februar	Folgejahr
1180...,1191...,1192...	Mai - April	Folgejahr

Eine Ausnahme besteht für die neu und wieder an die Kanalisation angeschlossenen Grundstücke. Bei diesen Grundstücken wird für die Benutzungsgebühr nach § 13 Abs. 7 der Satzung ein Pauschalsatz von 5 m³ monatlich je Wohnung und 1. Bewohner(in) und für jede(n) weitere(n) Bewohner(in) von 3 m³ festgesetzt.

Auf Antrag des Eigentümers wird bei Vorliegen der ersten 12-monatigen Abrechnung des OOWV die tatsächlich verbrauchte Menge (auch rückwirkend) berechnet.

Mehr- oder Minderbeträge werden dann nachgefordert bzw. erstattet.

Die Höhe der Kanalbenutzungsgebühr beträgt 2,72/m³. (Stand: 01.01.2024)

Nach § 13 Abs. 9 der Satzung können Wassermengen, die nachweislich nicht in die zentrale öffentliche Abwasseranlage gelangt sind, auf Antrag abgesetzt werden. Dieser Antrag ist

innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Jahresabrechnung des OOWV bei der Stadt einzureichen.

Eine Möglichkeit des Nachweises ist der Einbau eines geeichten Zwischenzählers.

Hierzu sind Informationen in einem gesonderten Merkblatt erhältlich.

Niederschlagswassergebühren

Die Berechnung der Niederschlagsabwassergebühr erfolgt nach den bebauten und befestigten Grundstücksflächen, von denen Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation abgeleitet wird, wobei es nicht darauf ankommt, das Regenwasser bis zum Klärwerk geleitet wird. Berechnungsgrundlage ist der Quadratmeter bebaute bzw. befestigte Grundstücksfläche.

Welche befestigten Flächen werden berücksichtigt?

Berücksichtigt werden die Grundflächen der Gebäude zzgl. der Dachüberstände (Wohnhaus, Anbau, Garage usw.), von denen Niederschlagswasser der Kanalisation in irgendeiner Weise zugeleitet wird. Außerdem die Flächen der Terrassen, Hofräume, Zuwegungen, Stellplätze, Garageneinfahrten und sonstige Flächen, soweit diese Flächen z.B. mit Platten, Pflaster, Beton, Asphalt oder ähnlichen Materialien befestigt sind und soweit Niederschlagswasser von deren Oberflächen in den städtischen Kanal entwässert wird (auch bei indirekter Einleitung über ein anderes Grundstück oder über die Straße).

Die Höhe der Niederschlagswassergebühr beträgt 0,53 €/m². (Stand 01.01.2024)

Gebührenpflichtig für die Abwassergebühren ist der /die Eigentümer/in oder sonst dinglich berechnete des Grundstückes. Mehrere Gebührenpflichtige sind Gesamtschuldner.

Beim Wechsel des/der Gebührenpflichtigen geht die Gebührenpflicht mit Beginn des auf den Übergang folgenden Kalendermonats auf den neuen Verpflichtenden/die neue Verpflichtete über. Wenn der/die bisher Gebührenpflichtige die Mitteilung über den Wechsel versäumt, so haftet er/sie für die Gebühren, die auf den Zeitraum bis zum Eingang der Mitteilung bei der Stadt anfallen, neben dem/der neuen Pflichtigen.

Regenwassernutzung

Für Regenwasser, das aufgefangen oder gesammelt wird und z.B. für die Waschmaschine oder die Toilettenspülung genutzt wird, entfällt die Niederschlagswassergebühr.

Dieses Wasser wird jedoch nach Nutzung zu Schmutzwasser, das in die öffentliche Kanalisation gelangt. Hierfür sind dann Schmutzwassergebühren zu zahlen.

Sofern Sie weitere Fragen zu den im Amt für Finanzen berechneten und veranlagten Steuern und Gebühren haben, wenden Sie sich gerne an:

Frau Rösch - Tel. (04731) 84-274

E-Mail: meike.roesch@nordenham.de

Persönlich erreichbar im Rathausurm

5. Etage - Zi. 139

Montag bis Freitag von 8.00 – 12.30 Uhr

Postanschrift:

Walther-Rathenau-Str. 25

26954 Nordenham