

Bescheid über Grundsteuerwert / Zurechnungsfortschreibung



Zurechnungsfortschreibung

Basisinformationen

Ändern sich die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks, eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft oder einer Stückländerei und erlangt das zuständige Finanzamt hiervon Kenntnis, wird der bisher festgestellte Grundsteuerwert im Wege der Zurechnungsfortschreibung für neue Eigentümer:innen festgestellt. Gleichzeitig wird ein Bescheid über den Grundsteuermessbetrag erteilt. Dieser ist die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer. Schuldner:in der Grundsteuer ist die Person, die am 1. Januar eines Jahres Eigentümer:in beziehungsweise wirtschaftliche:r Eigentümer:in des Steuergegenstandes war. Ist das Grundstück vom Finanzamt mehreren Personen zugerechnet worden, sind diese Gesamtschuldner:innen.

Voraussetzungen

- Eigentum, Teileigentum 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 Grundsteuerwertes, des Grundsteuermessbetrages und die Festsetzung der Grundsteuer das Finanzamt Bremerhaven zuständig
- Für Grundstücke in Bremerhaven ist für die Feststellung des Grundsteuerwertes und des Grundsteuermessbetrages das Finanzamt Bremerhaven zuständig. Für die Festsetzung der Grundsteuer ist das Steueramt beim Magistrat der Seestadt Bremerhaven zuständig.
- Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ist ab dem 01.01.2025 der zuletzt festgestellte Grundsteuerwert. Beim Grundsteuerbescheid handelt es sich um einen Folgebescheid.

Ablauf

Das zuständige Finanzamt erteilt einen Bescheid über den Grundsteuerwert / Zurechnungsfortschreibung, wenn es Kenntnis über eine Änderung der Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks erlangt.

Sie haben die Möglichkeit, Anträge (zum Beispiel in PDF-Form) sowie Nachweise zu einem bestehenden Antrag hochzuladen oder Rückfragen zu Ihrem Antrag über das vereinfachte Onlineformular zu stellen.

Zuständige Stellen

- [**Zentrale Informations- und Annahmestelle \(ZIA\) Bremen**](#)

- 0421) 361 - 90909
- Rudolf-Hilferding-Platz 1, 28195 Bremen
- [Website](#)
- office@fa-hb.bremen.de

- [**Finanzamt Bremerhaven**](#)

- +49 471 596 99000
- Rickmersstraße 90, 27568 Bremerhaven
- [Website](#)
- office@fa-bhv.bremen.de

- [**Dienstleistungszentrum Finanzen**](#)

- 0421) 361 - 90909
- Schillerstraße 22, 28195 Bremen
- [Website](#)
- office@fa-hb.bremen.de

Online Services

[Vereinfachtes Onlineformular](#)

Mit diesem Formular können Sie Anträge und Nachweise zu einem bestehenden Antrag hochladen. Außerdem können Sie Rückfragen zu Ihrem Antrag stellen.

Formulare

- [**SEPA-Lastschriftmandat für Grundbesitzabgaben \(pdf, 1.9 MB\)**](#)
- [**Dienstleistungsbeschreibung Grundsteuer**](#)

Gebühren / Kosten

gebührenfrei

Fristen & Bearbeitungsdauer

Welche Fristen sind zu beachten?

Es sind keine Fristen zu beachten

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Ändern sich die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks, zum Beispiel durch Verkauf, erfolgt in der Regel eine Zurechnungsfortschreibung des Grundsteuerwerts für das betreffende Grundstück durch das Finanzamt innerhalb eines Jahres. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse aus anderen Gründen, zum Beispiel durch Erbfolge, hängt die Bearbeitungsdauer davon ab, wann das Finanzamt davon Kenntnis erlangt.

Rechtsgrundlagen

- [Bewertungsgesetz \(BewG\)](#)
- [Grundsteuergesetz \(GrStG\)](#)

Häufige Fragen

Warum habe ich einen Bescheid über die Zurechnung eines Grundsteuerwerts erhalten?

Sie haben diesen Bescheid erhalten, weil Sie Eigentum an einem Grundstück erworben haben, zum Beispiel durch einen Kaufvertrag oder einen Erbfall.

Wofür ist der Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung?

Der Bescheid über Grundsteuerwert / Zurechnungsfortschreibung ist Grundlage für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags und der Grundsteuer. Bei Änderung der Eigentumsverhältnisse (zum Beispiel durch Verkauf, Erbfall) ist der bisher festgestellte Grundsteuerwert den neuen Eigentümer:innen im Wege einer Zurechnungsfortschreibung zuzurechnen. Der Stichtag der Zurechnung ist

der folgende 01.01. des Jahres, in dem die Lieferung laut Kaufvertrag beziehungsweise der Erbfall stattgefunden hat.

Warum ist die Zurechnung nicht auf den Tag der Lieferung erfolgt?

Stichtag für die Grundsteuerwertermittlung ist immer der 01.01. eines Jahres, da die Grundsteuer eine Jahressteuer ist, die darauf basiert.

Wie hoch ist die Grundsteuer, die ich zu zahlen habe?

Die zu zahlende Grundsteuer ergibt sich aus dem "Bescheid über Grundsteuer und den Beitrag zum Bremischen Deichverband" (=Grundbesitzabgabenbescheid). Wenn die Zurechnung auf einen in der Zukunft liegenden Stichtag erfolgt ist, erhalten Sie Anfang des Jahres der Zurechnung einen Grundbesitzabgabenbescheid.

Bei rückwirkender Zurechnung müsste ein Grundbesitzabgabenbescheid zusammen mit dem Bescheid über den Grundsteuerwert und dem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag übersandt worden sein. Ausnahme: Erfolgt die Zurechnung auf den 01.01.2023 oder 01.01.2024, erhalten Sie den Grundbesitzabgabenbescheid zusammen mit dem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag voraussichtlich im Januar 2025.

Wie wurde die Höhe des Grundsteuerwerts ermittelt?

Bei einer Zurechnungsfortschreibung wird der zuletzt festgestellte Grundsteuerwert zugerechnet, das heisst in gleicher Höhe wie er auch für den:die Voreigentümer:in gültig war. Wie sich der Grundsteuerwert für das Grundstück berechnet, wird im Bescheid nachrichtlich dargestellt.

Zusammen mit dem Zurechnungsbescheid habe ich auch einen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag erhalten. Muss der Betrag gezahlt werden? Wann muss der Betrag gezahlt werden?

Der Grundsteuermessbetrag muss nicht gezahlt werden. Er dient lediglich der Berechnung der Grundsteuer. Bitte warten Sie den Grundbesitzabgabenbescheid ab, der Ihnen bis Ende Januar zugehen wird. Darin werden auch die Fälligkeitstermine genannt. Hinweis: Die zu zahlende Grundsteuer ist wesentlich höher als der Grundsteuermessbetrag, weil auf diesen noch der dann gültige Hebesatz der Gemeinde anzuwenden ist.

Wann erhalte ich einen Grundsteuerbescheid?

Im Januar erhalten Sie einen Grundbesitzabgabenbescheid für das Jahr ab der Zurechnung. Lediglich bei Zurechnungen auf den 01.01.2023 und 01.01.2024 erhalten Sie den Grundbesitzabgabenbescheid im Januar 2025. Für Folgejahre bleibt dieser Bescheid gültig, bis Sie einen neuen Bescheid erhalten. Ein neuer Bescheid wird nur erstellt, wenn sich die Höhe der Grundsteuer geändert hat.

Muss ich bereits vor dem Jahr der Zurechnung Grundsteuer bezahlen?

Im Jahr des Verkaufs schuldet grundsätzlich noch die Person, die das Grundstück verkauft hat die Grundsteuer für das ganze Jahr und muss die fälligen Teilbeträge zahlen. Wenn Sie sich aber vertraglich (zum Beispiel im Kaufvertrag) zur Zahlung der Grundbesitzabgaben ab Übergabe verpflichtet haben, müssen Sie die Zahlungen aufgrund der vertraglichen Verpflichtung leisten. Das Finanzamt hat damit nichts zu tun, das heisst Erwerber:in und Verkäufer:in müssen untereinander klären, wer im Jahr des Eigentumsübergangs die Zahlungen an das Finanzamt leistet.

Kann ich als Erwerber:in bereits im Jahr des Eigentumsübergangs ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen?

Ja, ein SEPA-Lastschriftmandat kann auch bereits im Jahr des Eigentumsübergangs erteilt werden.

Welche Steuernummer / welches Aktenzeichen muss ich angeben?

Oben links auf dem Grundsteuerwertbescheid / Bescheid über die Zurechnungsfortschreibung beziehungsweise dem Grundsteuerbescheid wird die Steuernummer ausgewiesen. Die Steuernummer bleibt auch bei Eigentumswechsel gleich. Diese ist auch das Aktenzeichen, welches in der Anlage V zur Einkommensteuererklärung angegeben werden muss.

Kann ich gegen den Zurechnungsbescheid Einspruch einlegen?

Bei der Zurechnung des Grundsteuerwerts werden nur die Eigentumsverhältnisse festgestellt. Ein Einspruch ist nur dann zulässig, wenn die Eigentumsverhältnisse fehlerhaft festgestellt wurden. Die Höhe des Grundsteuerwerts kann nur im Wege eines Antrags auf Wertfortschreibung geändert werden.

Aktualisiert am 04.11.2025