

Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen



Markt Reichertshofen



Gemeinde Pörmach

Grundsteuerreform - Die neue Grundsteuer in Bayern

Für die Städte und Gemeinden ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Sie fließt in die Finanzierung der Infrastruktur, zum Beispiel in den Bau von Straßen und dient der Finanzierung von Schulen und Kitas.

Sie hat Bedeutung für jeden von uns.

Anhand der nachfolgenden Ausführungen versuchen wir Ihnen die neue Grundsteuer ab 01.01.2025 zu erklären und Ansprechpartner zur Klärung etwaiger Fragen bekanntzugeben.

Warum ändert sich die Grundsteuer?

A: Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Berechnungsgrundlage im Jahr 2018 als verfassungswidrig erklärt. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden.

Auf welchen Daten basiert die neue Grundsteuer?

A: Die Grundsteuerdaten beruhen auf den Angaben, die der damalige Grundstückseigentümer zum Stichtag 01.01.2022 im Rahmen der Grundsteuererklärung dem Finanzamt mitgeteilt hat.

Muss ich für bereits verkauftes Eigentum noch Grundsteuer zahlen?

A: Bis zur Bekanntgabe eines neuen Grundsteuerbescheids bzw. Aufhebungsbescheids durch die Gemeinde sind Sie verpflichtet, die Grundsteuer weiterhin zu bezahlen.

Erst nach Umschreibung durch das zuständige Finanzamt (sog. Zurechnungsfortschreibung) kann und darf die Gemeinde die Grundsteuer auf den neuen Eigentümer umschreiben. Überzahlungen werden dann zurückerstattet.

Die Grundsteuerpflicht verbleibt dabei für das gesamte Kalenderjahr der Übereignung beim bisherigen Eigentümer. Es besteht die Möglichkeit, sich die anteilige Grundsteuer für das Kalenderjahr der Übereignung vom Käufer erstatten zu lassen. Dies muss aber im Vorfeld beim Grundstückskauf fixiert werden.

Die Möglichkeit entnehmen Sie bitte Ihrem Notarvertrag.

Ich besitze eine Land- und Forstwirtschaft und habe nun zwei Grundsteuerbescheide erhalten.

A: In Zukunft werden Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und das dazugehörige Wohnungseigentum (Grundsteuer B) getrennt bewertet und aufgeteilt. Für das Wohnungseigentum erhalten Sie einen gesonderten Grundsteuerbescheid.

Bestehende SEPA-Mandate können für das Wohnungseigentum nicht übernommen werden, sodass Sie hier ggf. ein neues Mandat bei uns einreichen müssen.

Mir erscheint die Grundsteuer, die ich nun bezahlen muss, zu hoch.

A: Haben Sie Ihre Flächen im Grundsteueräquivalenzbescheid des zuständigen Finanzamts geprüft?

Wenn diese korrekt sind, ist davon auszugehen, dass die Daten des Finanzamtes stimmen.

Der dort aufgeführte Grundsteuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert und dadurch die jährliche Grundsteuer ermittelt.

Für den Fall, dass die Flächenangaben nicht stimmen, wenden Sie sich bitte **schriftlich** an das Finanzamt als zuständige Behörde.

Die Gemeinden sind an die von den Finanzämtern übermittelten Daten gebunden und verfügen daher über keine Handhabe, Änderungen oder Korrekturen ohne Mitteilung des zuständigen Finanzamts vorzunehmen.

Bitte denken Sie daran, Ihre bestehenden Daueraufträge ab 2025 auf Ihre künftigen Beträge zu ändern. Sofern Sie noch keinen Grundsteuerbescheid z.B. aufgrund eines Neubaus oder späteren Stichtags von uns erhalten haben, bitten wir Sie, den bestehenden Dauerauftrag unbedingt bis zum Erhalt des neuen Grundsteuerbescheides zu löschen.

Wie läuft das Grundsteuerverfahren ab?

A: Das bisher bekannte, dreistufige Verfahren bleibt weiter erhalten. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen eine sog. Grundsteuererklärung abgeben. Das Finanzamt stellt auf Basis der erklärten Angaben den sog. Grundsteuermessbetrag fest und übermittelt diesen an die Kommune. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten über die getroffene Feststellung des Finanzamtes einen Bescheid, den sog. Grundsteuermessbescheid. Der durch das Finanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag wird dann von der Kommune mit dem sog. Hebesatz multipliziert. Den Hebesatz bestimmt jede Kommune (Beschluss des zuständigen Gremiums) selbst. Die tatsächlich nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in Form eines Bescheids, den sog. Grundsteuerbescheid, von der Kommune mitgeteilt. Die neue Grundsteuer ist ab dem Jahr 2025 von den Eigentümerinnen und Eigentümern, welche den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt erhalten haben, an die Kommune zu bezahlen.

Bei welcher Behörde ist ein Rechtsbehelf einzulegen?

A: Bitte beachten Sie: Einen eingelegten Widerspruch bei der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen wg. eines nicht richtigen Grundlagenbescheides des Finanzamtes müssten wir zurückweisen. Damit würde die Verwaltung unnötig belastet.

Die Änderung des Grundsteuermessbetrages kann nur durch das zuständige Finanzamt und nicht durch die Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen erfolgen.

Für eine Änderung des Grundsteuermessbetrages müssen Sie stattdessen vor Ablauf der Rechtsbehelfsfrist Einspruch gegen die Grundsteuer-Bewertung (sofern dieser Bescheid noch nicht rechtskräftig ist) einlegen oder einen Antrag auf Berichtigung stellen. Hierfür zuständig ist in jedem Fall Ihr zuständiges Finanzamt.

Wichtig:

"Bei Fragen zum zugrunde liegenden Grundsteuermessbetrag oder den Grundsteueräquivalenzbeträgen bzw. dem Grundsteuerwert wenden Sie sich bitte schriftlich an Ihr zuständiges Finanzamt oder an die Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer unter der Telefonnummer 089 307 000 77."