

# Der Weg zur neuen Grundsteuer ab 2025

I	II	III	IV
<b>Grundsteuererklärung:</b>  Verpflichtende Abgabe der Grundsteuererklärung zum 01.01.2022 beim Finanzamt für alle Grundstückeigentümer  <b><u>Ansprechpartner:</u></b> Finanzamt Amberg (Die Kontaktdaten können Sie dem Bescheid des Finanzamts entnehmen)  Informationen unter: Hotline: 089/307000077  <a href="https://grundsteuer.bayern.de">https://grundsteuer.bayern.de</a>	<b>Ermittlung des Grundsteuermessbetrags:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bescheid des Finanzamts über den Grundsteuermessbetrag,</li><li>• Bescheid des Finanzamts über die Grundsteueräquivalenzbeträge</li><li>• (für Grundstücke), bzw.</li><li>• über den Grundsteuerwert</li><li>• (für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)</li></ul> <b><u>Ansprechpartner:</u></b> Finanzamt Amberg (Die Kontaktdaten können Sie dem Bescheid des Finanzamts entnehmen)  Informationen unter: Hotline: 089/307000077  <a href="https://grundsteuer.bayern.de">https://grundsteuer.bayern.de</a>	<b>Änderung der Hebesätze:</b>  <b>Beschluss des Gemeinderats Etzelwang vom 12.11.2024:</b>  <b><u>Grundsteuer A</u></b> (land- und forstwirtschaftliches Vermögen)  ab 01.01.2025      375 v. H. (bis 31.12.2024    375 v. H. )  <b><u>Grundsteuer B</u></b> (bebaute und bebaubare Grundstücke)  ab 01.01.2025      250 v. H. (bis 31.12.2024    375 v. H. )	<b>Ermittlung der Grundsteuer:</b>  Grundsteuermessbetrag (Finanzamt) x Hebesatz (Gemeinde) = Grundsteuer (Jahresbetrag)  <b><u>Ansprechpartner:</u></b> Verwaltungsgemeinschaft Neukirchen - Steueramt Tel.: 09663/9130-21 <a href="mailto:finanzen@vg-neukirchen.de">finanzen@vg-neukirchen.de</a>  Informationen unter: Hotline: 089/307000077  <a href="https://grundsteuer.bayern.de">https://grundsteuer.bayern.de</a>

## Warum erhalte ich einen neuen Grundsteuerbescheid?

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 das bisherige Bewertungssystem der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und infolgedessen im November 2019 das Gesetzes zur Reform der Grundsteuer verabschiedet.

Daher wurde jeder, der am 1. Januar 2022 Eigentümer eines Grundstücks oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft war, vom Finanzamt zur Abgabe einer neuen Grundsteuererklärung aufgefordert. Hieraus ermittelt das Finanzamt den neuen Messbetrag und teilt diesen den Eigentümern per Grundsteuermessbescheid mit. Der so ermittelte Messbetrag ist die Berechnungsgrundlage für die Gemeinde zur Festsetzung der Grundsteuer.

Der neue Grundsteuerbescheid wurde somit auf Basis des vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrages erstellt.

## Was hat sich durch die Grundsteuerreform geändert

Bislang wurde die Grundsteuer anhand von alten Grundstückswerten, sogenannten Einheitswerten, berechnet. Diese stammen teilweise aus dem Jahr 1964. Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wird durch diese Werte nicht widerspiegelt und gleichartige Grundstücke werden unterschiedlich behandelt. Im Grundsteuergesetz wurde eine Öffnungsklausel aufgenommen, nach der den Bundesländern eigene landesgesetzliche Grundsteuerregelungen ermöglicht werden. Der Freistaat Bayern hat sich für ein wertunabhängiges Flächenmodellentschieden.

**Für die Berechnung ist nun die Grundstücksgröße, die Gebäudefläche und die Art der Nutzung maßgeblich.**

## Wie errechnet sich die Grundsteuer?

Der vom Finanzamt festgesetzte Messbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Dies ergibt die jährliche Grundsteuer: **Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer (Jahresbetrag)**

## Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?

Die Bewertungsgrundlagen für Grundstücke haben sich mit Einführung der Grundsteuerreform ab 01.01.2025 grundlegend geändert und damit auch die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.

Die Gemeinde hat deshalb für 2025 eine neue Hebesatzsatzung erlassen. Die Zielvorgabe der Neuberechnung war die Aufkommensneutralität. Das bedeutet, dass die Grundsteuer-Einnahmen im Vergleich zu den Vorjahren mindestens konstant bleiben. **Für den einzelnen Steuerpflichtigen wird sich jedoch in der Regel die Grundsteuer ändern. Grund für diese Änderung sind die neu ermittelten Grundsteuermessbeträge, die nun als Basis für die Grundsteuerberechnung dienen.**

## Eigentumswechsel, was ist zu beachten?

Ändert sich der Eigentümer (z. B. durch Verkauf, Schenkung usw.) gilt folgendes:

Im Jahr des Eigentumswechsels schuldet weiterhin der bisherige Eigentümer die Grundsteuer. Ab dem 01.01. des Jahres, nach dem der Eigentumswechsel stattgefunden hat, ist die Grundsteuer auf den neuen Eigentümer festzusetzen. Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes bildet die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer (§ 182 AO). **Die Grundsteuerveranlagung auf den neuen Eigentümer kann somit erst erfolgen, wenn der entsprechende Messbescheid des Finanzamtes vorliegt.**

Bis der neue Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes ergeht, schuldet der bisherige Eigentümer weiterhin die Grundsteuer. Sobald der Grundlagenbescheid für den neuen Eigentümer vorliegt, erhält der bisherige Eigentümer einen Aufhebungsbescheid über die Grundsteuer, mit dem seine Zahlungspflicht endet. Gegebenenfalls zu viel entrichtete Steuern werden rückwirkend zum Umschreibungszeitpunkt wieder erstattet.

## Der Empfänger des Bescheides ist nicht mehr Eigentümer des Grundstückes?

Der neue Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes erfolgt zum Bewertungsstichtag 01.01.2022. Es werden somit die Eigentumsverhältnisse zu diesem Stichtag zugrunde gelegt. Die erstmalige Festsetzung der neuen Grundsteuer erfolgt jedoch erst zum 01.01.2025.

**Achtung!** Sollten sich in diesem Zeitraum die Eigentumsverhältnisse geändert haben, werden diese von Amts wegen berücksichtigt, sobald eine Mitteilung des Finanzamtes, die automatisch erfolgt, hierüber an die Gemeinde ergangen ist.

**Sie brauchen nichts weiter veranlassen, die Änderung erfolgt von Amts wegen.** Wir bitten um Verständnis dafür, dass es aufgrund umfassender Rechtsänderungen zu Verzögerungen in der Bearbeitung bei den beteiligten Behörden kommen kann.

Die Gemeinde darf in diesem Fall ausschließlich auf Basis einer Mitteilung des Finanzamtes tätig werden.

## Der Empfänger möchte gegen den Grundsteuerbescheid Rechtsmittel einlegen

Jeder Grundsteuerbescheid beinhaltet eine Rechtsbehelfsbelehrung, auf diese wird hiermit verwiesen.

Bitte beachten Sie, dass durch Einlegung eines Rechtsbehelfs die Zahlungsverpflichtung NICHT gehemmt wird.

Richtet sich Ihr Einwand (z.B. Höhe des Grundsteuermessbetrages, Eigentümer, Datum der Zurechnung usw.) gegen die Festsetzung des Grundsteuermessbescheides (=Grundlagenbescheid), so ist der Rechtsbehelf **nur beim zuständigen Finanzamt** einzulegen. Ein zusätzlicher Widerspruch bei der Gemeinde ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Für Fragen zum Messbetrag steht Ihnen die Bewertungsstelle des Finanzamtes zur Verfügung. (Die Kontaktdaten können Sie dem Bescheid des Finanzamtes entnehmen)

Ändert sich der Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamtes, erfolgt automatisch eine Neuberechnung der Grundsteuer durch die Gemeinde. Sie brauchen nichts weiter zu veranlassen.