

Bekanntmachung

Die neue Grundsteuer in Bayern

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 das derzeitige grundsteuerrechtliche Bewertungssystem für verfassungswidrig erklärt. Mit der Grundsteuerreform ist der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu zu bewerten. Die neuen Grundsteuerregelungen treten zum 01.01.2025 in Kraft.

Die Finanzämter ermitteln den Äquivalenzbetrag (Grundsteuer B) beziehungsweise den Grundsteuerwert (Grundsteuer A), der die Grundlage für die Berechnung der individuellen Grundsteuermessbeträge bildet. Dieser Wert wird anhand neuer Bewertungsrichtlinien berechnet, die im Rahmen der Reform eingeführt wurden. Grundlage für die vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbeträge bilden die von Bürgern abgegebenen Grundsteuererklärungen.

Der Gemeinde wird vom Finanzamt nur der Grundsteuermessbetrag gemeldet. Dieser ist die Grundlage für die spätere Festsetzung der Grundsteuer, die durch die Gemeinde erfolgt.

Die Gemeinden sind an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden und wenden lediglich den in der kommunalen Satzung festgesetzten Hebesatz auf den vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag an ($\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} = \text{Grundsteuer}$). Fehlerhafte Grundsteuermessbeträge können nur durch das Finanzamt, nicht aber durch die Gemeinde korrigiert werden. Betroffene müssen daher direkt bei ihrem zuständigen Finanzamt einen entsprechenden Antrag mit beiliegendem Änderungsantrag stellen. Widersprüche gegen die Festsetzung der Grundsteuer bei den Gemeinden – wegen falscher Angaben bei der Grundsteuererklärung – werden daher keinen Erfolg haben.

Alle vor dem 01.01.2025 erlassenen Grundsteuerbescheide nach altem Recht werden kraft Gesetzes mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Die neuen Grundsteuerbescheide ab 2025 werden allen Grundsteuerpflichtigen Mitte Januar 2025 zugestellt. Nach Zugang des neuen Grundsteuerbescheides müssen bestehende Daueraufträge daher geändert werden.

Häufige Fragen zur neuen Grundsteuer:

Wie hoch ist der Hebesatz?

Der Hebesatz beträgt zum 1.1.2025 für die Grundsteuer A: 300%, für die Grundsteuer B: 300%.

Ich habe einen Grundsteuerbescheid erhalten, bin aber nicht mehr Grundstückseigentümer?

Bitte prüfen Sie, ob der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes bereits aufgehoben wurde. Sollte dies nicht erfolgt sein wenden Sie sich bitte an den zuständigen Mitarbeiter des Finanzamtes. Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Für die Steuerpflicht sind die Verhältnisse am 1. Januar ausschlaggebend. Wenn Sie Ihr Objekt innerhalb des Jahres verkaufen, bleiben Sie bis zum Ende des Jahres Steuerschuldner. Entscheidend ist der Tag des Nutzungs- und Lastenwechsels.

Ich bin nicht mehr Eigentümer des veranlagten Grundstücks, muss ich dennoch die Grundsteuer wie im Grundsteuerbescheid angegeben an die Gemeinde zahlen?

Die Gemeinde ist an den Vollzug der vom Finanzamt erlassenen Messbetragsbescheide gebunden. Bis

zum Erlass eines Änderungsbescheides sind Sie deshalb gegenüber der Gemeinde zahlungspflichtig. Überzahlte Beträge werden selbstverständlich erstattet.

Die im Grundsteuermessbescheid festgesetzten Flächen sind nicht korrekt?

Bitte setzen Sie sich mit dem Finanzamt in Verbindung und veranlassen Sie eine Korrektur mit beiliegendem Änderungsantrag. Erst nach Änderung des Grundsteuermessbetrags erfolgt die Anpassung der Grundsteuer.

Ich habe gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde Rechtsbehelf eingelegt, muss ich dennoch die erste Rate zum 15.02.2025 entrichten?

Ja, der Rechtsbehelf entfaltet keine aufschiebende Wirkung. Bis zur Klärung müssen deshalb alle Zahlungstermine eingehalten werden. Bei Änderung des Grundsteuerbescheids erfolgt automatisch eine Verrechnung der bereits geleisteten Beträge.

Der von der Gemeinde angegebene Messbetrag stimmt nicht mit dem vom Finanzamt festgesetzten Messbetrag überein?

Bitte prüfen Sie zunächst, ob Ihnen noch ein Grundsteuermessbetrag neueren Datums vorliegt. Sollte dies nicht der Fall sein, setzen Sie sich mit dem Finanzamt Würzburg, Telefon: 0931/3870 in Verbindung.

Aufgrund der zu erwartenden vielen Nachfragen wenden Sie sich bitte bei Fragen ausschließlich per E-Mail an kaemmerei@veitshoechheim.de oder per Brief an das Steueramt der Gemeinde Veitshöchheim: Die Anfragen werden dann nach dem Eingangsdatum abgearbeitet.

Veitshöchheim, den 07.01.2025

Jürgen Götz,
1. Bürgermeister