

Die neue Grundsteuer 2025 in Bayern

07.08.2024 Rathaus Seebruck

Ab dem Jahr 2025 wird für alle die Grundsteuer nach einer neuen Grundlage berechnet. Dies gilt für alle bebauten Grundstücke und für alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Notwendig wurde die Änderung durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, nach der die Bewertung nach dem bisherigen System verfassungswidrig war.

In Bayern wurden alle Grundstückseigentümer vom Finanzamt aufgefordert, eine Grundsteuererklärung abzugeben. Maßgebend sind für die Erklärung die Eigentumsverhältnisse zum 1. Januar 2022. Nach diesem Zeitpunkt eingetretene Änderungen der Eigentümer sind direkt an das Finanzamt zu melden.

Falls die Grundsteuererklärung zum 1. Januar 2022 noch nicht beim Finanzamt eingereicht wurde, muss dies umgehend nachgeholt werden. Das Finanzamt hat bereits hierfür Mahnungen an die betroffenen Eigentümer versendet. Falls keine Erklärung abgegeben wird, nimmt das Finanzamt eine Schätzung vor. Diese Schätzung ersetzt aber nicht die Abgabe der Erklärung. Allen, welche die Grundsteuererklärung ordnungsgemäß abgegeben haben, wurde bereits vom Finanzamt eine Berechnung des Äquivalenzbetrages und eine Mitteilung über den neuen Grundsteuermessbetrag zugeschickt. Bitte prüfen Sie diese Berechnungen mit den von Ihnen vorgelegten Daten. Falls hier Unstimmigkeiten sind, wenden Sie sich direkt an das Finanzamt Traunstein.

Diese neuen Berechnungen stellen die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ab 2025 dar. Der ermittelte Grundsteuermessbetrag wird mit dem Grundsteuerhebesatz multipliziert. Der so ermittelte Grundsteuerbetrag ist dann zu zahlen. Den Hebesatz bestimmt jede Kommune selbst.

Welcher Grundsteuerhebesatz gilt ab 2025?

Die genaue Höhe des neuen Hebesatzes ist noch nicht festgelegt. Auch wenn von Bund und Land zugesagt wurde, dass die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral zu gestalten ist, ist trotzdem mit Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken zu rechnen. Aufkommensneutral bedeutet, dass die Gemeinde Seeon-Seebruck nach der Umsetzung des neuen Grundsteuerrechts die Grundsteuer in etwa gleicher Höhe einnehmen soll wie bisher.

Für den einzelnen Grundstückseigentümer bedeutet dies nicht, dass er die gleiche Grundsteuer wie bisher bezahlt. Hier werden sich aufgrund der neuen Berechnungsmethode Verschiebungen ergeben, manche zahlen mehr und manche zahlen weniger als vorher. Rückfragen über die genaue Höhe der Grundsteuer ab 2025 können von der Gemeinde im jetzigen Bearbeitungsstand nicht beantwortet werden.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Für die Berechnung der Grundsteuer für bebaute Flächen sind vier Faktoren maßgebend:

- Grundstücksfläche
- Gebäudefläche (bei einer Wohnnutzung die Wohnfläche und bei einer sonstigen Nutzung, z. B. Gewerbe usw., die Nutzfläche)
- Äquivalenzzahlen (festgelegt im Grundsteuergesetz)
- Grundsteuermesszahl

Mit diesen Faktoren wird dann vom Finanzamt Traunstein der Grundsteuermessbetrag ermittelt, welcher für die Höhe der Grundsteuer maßgebend ist. Für die Berechnung der Grundsteuer für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist der Ertragswert maßgebend.

Sollen die Bescheide vom Finanzamt kontrolliert werden?

Ja! Die Ihnen vorgelegten Bescheide vom Finanzamt Traunstein müssen Sie auf jeden Fall kontrollieren. Fehler können sich zum einen ergeben, dass evtl. fehlerhafte Angaben gemacht wurden und zum anderen können sich auch beim Finanzamt Fehler einschleichen.

Bei der Durchsicht der uns bisher vorliegenden Daten konnte folgendes festgestellt werden:
Bei manchen Einfamilienhäusern wurden fehlerhaft Nutzflächen angegeben, obwohl nur eine Wohnnutzung vorliegt. Landwirtschaftliche Flächen wurden als bebaute Grundstücke dem Grundvermögen zugeordnet und somit fehlerhaft berechnet. Vermutlich wurden hier die falschen Vordrucke ausgefüllt. Offensichtlich dauerhaft land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nach dem Ertragswert zu berechnen. Ausnahme stellen in diesem Fall Grundstücke dar, welche in naher Zukunft evtl. Bauland werden.

Wenn Sie einen Fehler feststellen, wenden Sie sich umgehend an das Finanzamt Traunstein damit baldmöglichst die Fehler berichtigt werden können. Auskünfte über die Berechnung kann die Gemeinde nicht geben.

Weitere Informationen finden sie unter:

Finanzamt Traunstein 0861/701-720 oder 701-721

Info-Hotline: 089/30700077

www.grundsteuer.bayern.de

www.grundsteuerreform.de