Grundsteuer – Neuregelung ab 2025

Aufgrund des neuen Grundsteuerbewertungsrechtes müssen alle Städte und Gemeinden neue Grundsteuerbescheide erstellen, die zum 01.01.2025 gelten werden. Die Grundsteuerbescheide versendet der Markt Oberstdorf voraussichtlich im Januar 2025.

Für was wird Grundsteuer erhoben?

Für alle Flurstücke und Gebäude in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden. Das gilt unabhängig davon, ob und wie die Flurstücke und Gebäude genutzt werden – zum Wohnen, für eine freiberufliche Tätigkeit, für einen Gewerbebetrieb oder für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Man unterscheidet zwischen Grundsteuer A (agrarisches) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Grundsteuer B (baulich) für bebaute bzw. bebaubare Grundstücke.

Wer muss die Grundsteuer bezahlen?

Steuerschuldnerin bzw. Steuerschuldner der Grundsteuer ist, wem zu Beginn eines Kalenderjahres ein Grundstück oder ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Deutschland gehört.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Für die Grundsteuerberechnung ab dem Jahr 2025 sind die tatsächlichen Verhältnisse am Stichtag 1. Januar 2022 entscheidend. Bei der Berechnung der Grundsteuer ist vor allem entscheidend, wie groß das Grundstück ist und wieviel Wohn- und Nutzfläche das darauf stehende Gebäude hat. Diese Angaben haben alle Grundeigentümer bereits in deren Grundsteuererklärung an das Finanzamt angeben müssen.

Wer berechnet die Grundsteuer?

Die Grundsteuerberechnung erfolgt in zwei Stufen.

Für die Feststellung der Berechnungsgrundlagen (Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. Grundsteuerwert sowie Grundsteuermessbetrag) ist das Finanzamt zuständig. Die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. der Grundsteuerwert sind Grundlage für die Berechnung des Grundsteuermessbetrags, den das Finanzamt mit dem Grundsteuer-Messbescheid festsetzt. Diesen Bescheid hat das Finanzamt bereits an die Grundeigentümer versendet.

Der Grundsteuer-Messbetrag des Finanzamtes wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Das Ergebnis ergibt die jeweils zu zahlende Jahressumme der Grundsteuer.

Bei allen Städten und Gemeinden wird es Belastungsverschiebungen bei der Höhe der zu zahlenden Grundsteuer geben. Diese Belastungsverschiebungen ergeben sich aufgrund des vom Gesetzgeber erlassenen neuen Grundsteuer-Bewertungsrechts für die Berechnung der Grundsteuer-Messbeträge durch das Finanzamt.

Diese Belastungsverschiebungen kann die Gemeinde anhand des einheitlichen Hebesatzes nicht ändern bzw. ausgleichen.

Die Hebesätze sind in einer eigenen Hebesatz-Satzung festgelegt und werden auf der Homepage www.markt-oberstdorf.de, im Amtsblatt sowie im öffentlichen Aushang des Marktes Oberstdorf veröffentlicht.

Was ist zu tun, wenn der Bescheid nicht richtig ist?

In diesem Fall sollte sofort gehandelt werden. Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist ist der Einspruch beim Finanzamt bzw. Widerspruch bei der Gemeinde einzulegen.

Zunächst ist die Richtigkeit des Grundsteuer-Messbescheides des Finanzamtes zu überprüfen. Der Grundsteuer-Messbescheid basiert auf der Grundsteuererklärung (zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022) des Grundeigentümers an das Finanzamt.

Der Markt Oberstdorf erlässt die Grundsteuerbescheide auf Basis der Grundsteuer-Messbeträge des Finanzamtes und hat dabei kein „Verwerfungsrecht“, selbst dann nicht, wenn diese teilweise Unrichtigkeiten enthalten. Ein fehlerhafter Grundsteuer-Messbetrag kann ausschließlich durch das Finanzamt selbst geändert werden. Nur wenn das Finanzamt den Grundsteuer-Messbetrag ändert, darf und muss der Markt Oberstdorf in der Folge den Grundsteuerbescheid ändern.

Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt werden kann und an wen der Rechtsbehelf zu adressieren ist, enthält die Rechtsbehelfsbelehrung des Bescheides des Finanzamtes bzw. der Gemeinde.

Für den **Rechtsbehelf** ist Folgendes wichtig:

- Falls er sich gegen die Berechnung der Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. des Grundsteuerwerts bezieht (weil z. B. versehentlich zu viel Grundstücksfläche, Wohnfläche oder Nutzfläche erklärt ist), ist der Einspruch gegen den Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert beim zuständigen Finanzamt einzulegen.
- Falls er sich gegen die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags bezieht (weil z. B. vergessen wurde, eine mögliche Ermäßigung der Grundsteuermesszahl zu beantragen), ist der Einspruch gegen den Grundsteuer-Messbescheid beim zuständigen Finanzamt einzulegen.
- Falls er gegen den Grundsteuerbescheid gerichtet ist (weil z. B. ein falscher Hebesatz angewendet wurde), ist Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid an die Gemeinde zu richten.

Sollte die **Frist für den Rechtsbehelf abgelaufen** sein, ist der Fehler beim Finanzamt bzw. bei der Kommune schriftlich anzuzeigen. Die Bescheide können dann für die Zukunft und unter bestimmten Voraussetzungen ggf. für die Vergangenheit, berichtigt werden. In sämtlichen Rechtsbehelfen sind die Gründe für den Einspruch/Widerspruch schriftlich darzulegen.

Sie haben weitere Fragen?

Unter <https://www.grundsteuer.bayern.de/> erhalten Sie weitere Informationen zum Thema Grundsteuer.

Gern ist der Markt Oberstdorf persönlich für Sie ansprechbar, unter Tel. 08322 700-7310, 08322 700-7316 oder per Mail an steueramt@markt-oberstdorf.de