

Fragen & Antworten zur Grundsteuer 2025

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
die Grundsteuer wurde reformiert. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden. Deshalb gilt: Bis 2024 berechnete sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Nachfolgend möchten wir Ihnen die wichtigsten Informationen zur neuen Grundsteuer bereitstellen und häufig gestellte Fragen beantworten.

1. **Wie wird der Grundsteuermessbetrag bzw. die Grundsteuer berechnet?**

Auf den Stichtag 1. Januar 2022 wurden für Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 neu festgestellt. Wie im bisherigen Recht stellen die Finanzämter die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer fest (Grundsteueräquivalenzbeträge für das Grundstück bzw. Grundsteuerwert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sowie jeweils den Grundsteuermessbetrag). Die Finanzämter verschicken den neuen Grundsteuermessbetrag an die Gemeinde. Um die endgültige Grundsteuer zu berechnen, wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert.

2. **Welche Hebesätze gibt es in der Gemeinde Immenreuth?**

Wir unterscheiden in der Grundsteuer zwischen zwei Hebesätzen.
- Grundsteuer A für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft: 490 v. H.
- Grundsteuer B für bebaute und unbebaute Grundstücke: 250 v. H.

3. **An wen und wann muss ich die Grundsteuer zahlen?**

Die Grundsteuer müssen Sie an die Gemeinde und nicht an das Finanzamt bezahlen. Auf Ihrem Grundsteuerbescheid finden Sie die Höhe der Grundsteuer, das Fälligkeitsdatum sowie die Bankverbindungen der Gemeinde.

4. **Ich hatte bisher bereits ein SEPA-Mandat für die Grundsteuer bei der Gemeinde hinterlegt, greift dieses nun auch für die neue Grundsteuer?**

Auf der ersten Seite Ihres Grundsteuerbescheides sehen Sie, ob Sie die Grundsteuer überweisen müssen oder ob ein SEPA-Mandat gespeichert ist. Für Objekte, die bisher nicht in unserem System erfasst waren, ist eine automatische Übernahme der bisherigen SEPA-Mandate leider nicht möglich, somit müsste von Ihnen ein neues SEPA-Mandat erteilt werden. Ein Blanko SEPA-Mandat liegt diesen Bescheiden bei, auf unserer Internetseite finden Sie ebenfalls ein Blanko-Formular. Das SEPA-Mandat reichen Sie uns bitte im Original ein, andernfalls können wir leider keine Erfassung vornehmen.

5. Ich bin der Meinung, dass der Grundsteuermessbetrag nicht korrekt/zu hoch/zu niedrig ist. Was kann ich tun?

Im Grundsteuerbescheid der Gemeinde sehen Sie das Datum des Grundlagenbescheides des Finanzamtes. Bitte prüfen Sie, ob diese Daten mit Ihren Unterlagen übereinstimmen. Wenn diese Daten korrekt sind, nehmen Sie bitte mit Ihrem zuständigen Finanzamt Kontakt auf. Die Kontaktdaten Ihres Finanzamtes finden Sie auf Ihrem Grundlagenbescheid sowie unter www.finanzamt.bayern/finanzaemter. Andernfalls wenden Sie sich bitte an die Gemeinde, um zu prüfen, ob ein Fehler bei der Erfassung vorliegt. Fragen zum zugrunde gelegten Grundsteuermessbetrag oder den Grundsteueräquivalenzbeträgen bzw. dem Grundsteuerwert können von der Gemeinde leider nicht beantwortet werden.

6. Ich bin nicht mehr Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundbesitzes und habe trotzdem einen Grundsteuerbescheid erhalten.

Der Eigentümerwechsel wird zu allererst durch das Finanzamt bearbeitet. Das Finanzamt rechnet in diesen Fällen die Flächen und die Äquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar des Folgejahres der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer zu und schickt ihr oder ihm die Bescheide. Das Finanzamt informiert die Gemeinde über den Eigentumswechsel. Sobald diese Information vorliegt, wird von der Gemeinde ein neuer Grundsteuerbescheid versendet. Solange diese Meldung ausbleibt, bleiben Sie nach wie vor der Steuerschuldner und müssen die Grundsteuer bezahlen. Bei einer rückwirkenden Änderung erhalten Sie selbstverständlich Ihr zu viel bezahltes Geld zurück.

Weitere Informationen zur neuen Grundsteuer, sowie wichtige Unterlagen finden Sie auch im Internet unter <https://grundsteuer.bayern.de/>

Außerdem steht Ihnen auch die Informations-Hotline zur Grundsteuer (Tel.: 089 / 30 70 00 77 (Mo, Do: 09:00-16:00 Uhr, Di, Mi, Fr.: 09:00-13:00 Uhr)) zur Verfügung.