

Spezielle Informationen zur Grundsteuer ab 2025

- Was ist unter Aufkommensneutralität zu verstehen?

Der Begriff der Aufkommensneutralität taucht im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform auf. Gerade in der Presse oder in Gesprächen mit Bürgern wird dieser Begriff oft missverstanden. Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Dieser Appell aus dem Jahr 2019 bezog sich auf das Gesamtgrundsteueraufkommen vor der Reform.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Nicht jeder Steuerschuldner wird das Gleiche zahlen wie bisher (Folge des Urteils!). Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen.

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Städte und Gemeinden nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten können - also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer generieren wie in den Jahren vor der Reform. Es gibt allerdings keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität!

Keine Gemeinde bzw. Stadt erhöht demnach wegen der Reform das Grundsteueraufkommen, dies widerspräche dem Gebot der Aufkommensneutralität. Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuereinnahmen insgesamt angemessen im Jahr 2025 anzuheben. Schließlich sind alle Städte und Gemeinden gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Sie müssen also sowohl auf wegbrechende Einnahmen reagieren, als auch die Ausgabensteigerungen der letzten Jahre im Blick haben. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuell anstehenden Aufgaben nicht aus, müssten sogar angemessene Steuererhöhungen diskutiert und bei Bedarf auch Mehreinnahmen aus der Grundsteuer durch höhere Hebesätze generiert werden.

- Was ist vor einem Widerspruch/Einspruch zu beachten?

Der vom Finanzamt Obernburg a. Main erlassenen **Grundlagenbescheide und der hierin ermittelte Steuermessbetrag sind stets verbindlich (Bindungswirkung)**. Das bedeutet, dass der Markt Elsenfeld hieran bis zu Änderungen durch das Finanzamt Obernburg a. Main gebunden ist und selbst im Falle offensichtlicher Unrichtigkeiten **nicht davon abweichen darf!** Das bedeutet, dass die von dem Markt Elsenfeld festgesetzte Grundsteuer ab dem 01.01.2025 im Regelfall zunächst immer zu den angegebenen Fälligkeitsterminen zu entrichten ist. Ein Widerspruch/Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid, mit dem lediglich Einwendungen gegen die Feststellungen im Grundlagenbescheid geltend gemacht werden, ist unbegründet und muss von dem Markt Elsenfeld als unzulässig zurückgewiesen werden. Ein solcher Einspruch ist ausschließlich gegen den Grundlagenbescheid möglich und muss zwingend beim zuständigen Finanzamt Obernburg a. Main eingelegt werden.

- Was tun bei Fehler/Unrichtigkeiten im Grundlagenbescheid vom Finanzamt?

In diesem Fall müssen Sie sofort tätig werden. **Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist** können Sie Einspruch beim Finanzamt einlegen.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der in den jeweiligen Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung.

Um beim Finanzamt Einspruch einzulegen, nutzen Sie bitte möglichst www.elster.de

(persönliches Benutzerkonto > Formulare & Leistungen > Anträge, Einspruch und Mitteilungen > Einspruch).

Alternativ per Post an folgende Anschrift des Finanzamtes:

Postanschrift Dienststelle Obernburg a. Main

Finanzamt Obernburg a. Main
mit Außenstelle Amorbach
Postfach 110164
63777 Obernburg

Wird ein Bescheid aufgrund des Rechtsbehelfs berichtigt, werden auch die Folgebescheide vom Finanzamt bzw. der Kommune selbständig berichtigt.

Aber auch, wenn die Frist für den Rechtsbehelf abgelaufen ist, müssen Sie Fehler beim Finanzamt schriftlich anzeigen. Die Bescheide können dann ggf. noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden.

Wird ein Fehler vor dem 1. Januar 2025 richtiggestellt, haben ursprünglich fehlerhafte Angaben im Ergebnis keine Auswirkung auf die Grundsteuer, die Sie bezahlen müssen.

Solche Änderungen zeigen Sie bitte über folgendes Formular an:



Grundsteuer_Form
blatt Aenderungsan

Sind die **Bescheide**, die sie erhalten haben, zwar ursprünglich nicht fehlerhaft aber mittlerweile **überholt**, weil sich an Ihrem Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft seit dem Erlass der Bescheide etwas geändert hat, müssen Sie dies anzeigen.

Sie müssen anzeigen, dass

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde),
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt) oder
- sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (z. B. weil Baumaßnahmen durchgeführt wurden, sich die Größe der Flächen verändert hat, sich die Nutzung geändert hat oder eine Grundsteuermesszahlermäßigung weggefallen ist).

Beispiele:

- Anbau eines Wintergartens
- Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt
- Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet

- Das Bürogebäude wurde bisher durch eine Behörde genutzt und jetzt von einer Anwaltskanzlei
- Ein Teil des Flurstücks wurde an einen Nachbarn verkauft
- Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt

Solche Änderung zeigen Sie bitte entweder über www.elster.de oder über folgendes Formular an:

https://www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Formulare/Weitere_Themen_A_bis_Z/Grundsteuer/BayGrSt_5_Grundsteueraenderungsanzeige.pdf

⇒ Weitere ausführliche Informationen zur Grundsteuer finden Sie auf www.grundsteuer.bayern.de.