

Beispiel 1

Beispiel für ergänzende Hinweise der Stadt/Gemeinde zum Grundsteuerbescheid:

„**Die Steuerpflichtigen erhalten insgesamt drei Bescheide.** Die Berechnung in jedem Bescheid baut jeweils auf der Berechnung des vorherigen Bescheids auf. Die ersten beiden Bescheide (**Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge** sowie **Bescheid über den Grundsteuermessbetrag**) werden durch das zuständige Lagefinanzamt verschickt, sobald Ihre Grundsteuererklärung bearbeitet wurde. Diese Bescheide liegen Ihnen bereits vor. Den dritten Bescheid (**Grundsteuerbescheid**) verschickt die örtliche Gemeinde, sobald sie ihren Hebesatz festgelegt hat. Grundlage für den Grundsteuerbescheid der Gemeinde sind die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes. **Diese sind für die Gemeinden bindend.** **Deshalb müssen die Steuerpflichtigen ein besonderes Augenmerk auf die Grundlagenbescheide des Finanzamtes richten (insbesondere durch einen Vergleich des bisherigen Grundsteuermessbetrags mit dem neuen Grundsteuermessbetrag).** Vor allem bei größeren Abweichungen gegenüber dem bisherigen Grundsteuermessbetrag sollten die Berechnungsgrundlagen und die Angaben in der Grundsteuererklärung noch einmal sorgfältig geprüft werden. Ergeben sich hier Unplausibilitäten, sollte mit dem Finanzamt Kontakt aufgenommen werden. Werden Berichtigungen vom Finanzamt anerkannt, erfolgt eine Anpassung der Grundlagenbescheide durch das Finanzamt und die Gemeinde wird einen neuen Grundsteuerbescheid erlassen.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde führt nicht dazu, dass die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes geändert werden oder die Grundsteuer reduziert wird.“

Textbausteine vom Finanzministerium:

„Bei Fragen zum zugrunde gelegten Grundsteuermessbetrag oder den Grundsteueräquivalenzbeträgen bzw. dem Grundsteuerwert wenden Sie sich bitte schriftlich an Ihr zuständiges Finanzamt, oder die Informationshotline zur Bayerischen Grundsteuer unter der Telefonnummer 089 30700077.

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter www.grundsteuer.bayern.de.“

Wichtige Hinweise

Warum erhalte ich einen Grundsteuerbescheid?

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig.

Dieser Bescheid beinhaltet erstmals die Bewertung der Grundsteuer nach der gesetzlich in Bayern vorgeschriebenen neuen Bewertungsmethode (Stichtag 01.01.2022).

Diese Bewertungen führte ausschließlich das Finanzamt durch, welches uns anschließend den entsprechenden Grundsteuermessbetrag übermittelt hat. Auf dessen Grundlage hat die Stadt [REDACTED] Ihre zu zahlende Grundsteuer ermittelt.

Die Stadt [REDACTED] hat keinen Einfluss auf die Höhe Ihres Messbetrages. Bei Nachfragen oder Unstimmigkeiten hierzu wenden Sie sich bitte ausschließlich an das zuständige Finanzamt unter Angabe Ihres Aktenzeichens und nicht an die Stadt [REDACTED]

Warum bekomme ich einen Bescheid obwohl das Objekt bereits veräußert wurde?

Da Sie zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt (zum Stichtag 01.01.2022) noch Eigentümer waren.

Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt noch nicht nachvollzogen.

Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an das zuständige Finanzamt.

Warum muss ich noch für das ganze Kalenderjahr Grundsteuer bezahlen, obwohl die Veräußerung unterjährig erfolgte?

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz und wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt. Das heißt, auch wenn Sie das Objekt im Laufe des letzten Kalenderjahres veräußert haben, bleiben Sie noch für das restliche Jahr Steuerschuldner. Eine Umschreibung der Grundsteuer auf die neuen Eigentümer erfolgt nach Änderung durch das Finanzamt zum 01.01. des Folgejahres. Hierfür erhalten Sie zu gegebener Zeit entsprechende Bescheide.

Aufgrund erhöhtem Arbeitsaufkommens beim Finanzamt, durch die Bearbeitung der Grundsteuerreform, kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis der genannte Vorgang bearbeitet wird.

Sollte dies der Fall sein und Fälligkeiten im Jahr 2025 noch abgebucht werden, erhalten Sie diese automatisch mit der Umschreibung bzw. dem Eigentümerwechsel rückerstattet.

Fragen und Änderungen zu Namen oder Adressen

Falls Sie konkrete Fragen oder Anliegen zu Adress- oder Namensänderungen haben, können Sie sich gerne telefonisch an uns wenden, jedoch kann es aufgrund des zu erwartenden erhöhten Arbeits- und Telefonaufkommens zu Verzögerungen und Wartezeiten kommen.

Alternativ können Sie uns per Post oder E-Mail [REDACTED] kontaktieren. Persönliche Vorsprachen im Steueramt sind nur mit Terminvereinbarung möglich!

Zahlungen der Grundsteuer an die Stadt [REDACTED]

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen.

Bitte vergessen Sie nicht bestehende Daueraufträge entsprechend bei Ihrer Bank abzuändern.

**Vielen Dank für Ihr Verständnis,
Ihre Abteilung Steuerwesen**

Beispiel 3

Die neue Grundsteuer in Bayern ab dem 01.01.2025

Zum 1. Januar 2025 treten neue gesetzliche Regeln für die Grundsteuer in Kraft. Die wichtigsten Neuerungen und Fragen zur Grundsteuerreform finden Sie hier:

Neuregelung der Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Bewertung von Grundstücken für die Berechnung der Grundsteuer im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt.

Der Bayerische Landtag hat am 23. November 2021 zur Neuregelung der Grundsteuer ein eigenes Landesgrundsteuergesetz verabschiedet.

Von 2025 an spielt der Wert eines Grundstücks bei der Berechnung der Grundsteuer in Bayern keine Rolle mehr. Die Grundsteuer wird in Bayern nicht nach dem Wert, sondern nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude berechnet.

Wie läuft das Verfahren ab?

Auf Basis der Grundsteuererklärungen der Eigentümerinnen und Eigentümern werden die neuen Berechnungsgrundlagen durch die Finanzämter ermittelt und den Kommunen über einen elektronischen Datenabruf zur Verfügung gestellt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten über die getroffene Feststellung des Finanzamtes einen sogenannten Grundsteuermessbescheid. Die Kommunen legen dann mittels der Hebesätze sowie der neu berechneten Messbeträge die Grundsteuer fest.

Die tatsächlich nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer wird dem Grundsteuerpflichtigen in Form eines Bescheides, dem Grundsteuerbescheid, von der Kommune mitgeteilt. Sie ist ab dem Jahr 2025 an die Kommune zu bezahlen.

Welche Hebesätze gelten in [REDACTED]?

Die Hebesätze der Stadt [REDACTED] bleiben derzeit unverändert:

Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe)	380 v. H.
Grundsteuer B (Grundstücke)	380 v. H.

Es ist davon auszugehen, dass es in den Folgejahren noch zu reformbedingten Anpassungen bei den Messbetragsdaten kommen wird und dies zu Hebesatzanpassungen führen kann.

Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid?

Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes. Bestehen Zweifel an der Richtigkeit dieses Bescheides oder an anderen vom Finanzamt ergangenen Bescheiden im Rahmen der Grundsteuererklärung, muss unmittelbar gegen diese Bescheide des Finanzamtes beim Finanzamt selbst Einspruch erhoben werden. Die Stadt hat auf diese Grundlagenbescheide sowie auf die generelle Rechtslage keinen Einfluss!

Für Fragen zum Grundsteuermessbetrag, der die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt darstellt, ist ausschließlich das Finanzamt [REDACTED] der richtige Ansprechpartner.

Solange der Grundsteuermessbescheid nicht geändert wird, muss dieser zwingend von der Stadt angewandt und umgesetzt werden. Die Zahlungspflicht für die Grundsteuer besteht weiterhin fort und wird auch durch einen Einspruch beim Finanzamt nicht gehemmt.

Anzeige von Änderungen

Wenn Sie bereits eine Grundsteuererklärung beim Finanzamt abgegeben haben, sich im Nachhinein jedoch am Grundstück oder am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft etwas geändert hat, müssen Sie dies dem Finanzamt mitteilen. Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf, die Änderung anzuzeigen. Gleiches gilt auch, wenn Ihnen bei Ihrer Grundsteuererklärung ein Fehler unterlaufen ist.

Wie kann ich dem Finanzamt Änderungen mitteilen?

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit können Sie in Bayern entweder mit dem Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5) oder mittels einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4) anzeigen.

Grundsteueränderungsanzeige

Für die Abgabe der Grundsteueränderungsanzeige (Vordruck BayGrSt 5) haben Sie drei verschiedene Möglichkeiten:

- elektronisch über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt – unter www.elster.de
- über das am PC ausfüllbare PDF-Formular – verfügbar auf www.grundsteuer.bayern.de
- als Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen – verfügbar in den Finanzämtern

Falls Sie nicht die Möglichkeit zur elektronischen Übermittlung der Anzeige haben, dürfen nahe Angehörige oder Steuerberater Sie hierbei unterstützen. Diese können das eigene Benutzerkonto bei ELSTER nutzen, um Ihre Erklärung zu übermitteln.

Bitte beachten Sie: Ihre Grundsteueränderungsanzeige können Sie nicht per E-Mail einreichen, da das Gesetz für die Wirksamkeit die eigenhändige Unterschrift vorsieht.

Sie benötigen weitere Informationen oder Unterstützung?

Weitere Informationen und Videos, die Sie beim Erstellen der Grundsteuererklärung unterstützen, sowie die wichtigsten Fragen rund um die Grundsteuer in Bayern finden Sie online unter www.grundsteuer.bayern.de.

Beispiel 4

Aktuelle Informationen zur Grundsteuerreform 2025

Gemäß Mitteilung des Finanzamts konnten noch nicht alle abgegebenen Erklärungen abschließend bearbeitet werden. Unserer Gemeinde liegen derzeit etwa 85 % der neuen Grundsteuerdaten vor. Mit dieser Grundlage kann nun der Gemeinderat in seiner Novembersitzung über den neuen Hebesatz 2025 entscheiden. Im Anschluss wird mit der Erstellung der neuen Grundsteuerbescheide begonnen, welche voraussichtlich im Dezember 2024 verschickt werden. Die erste Steuerfälligkeit im neuen Jahr ist am 15.02.2025. Selbstzahler bitten wir Ihre Daueraufträge entsprechend des neuen Grundsteuerbescheides abzuändern. Sollten Sie uns ein SEPA-Mandat zur Abbuchung erteilt haben, müssen Sie nichts veranlassen.

Es kann durchaus vorkommen, dass Sie einen Grundsteuerbescheid ab 2025 erhalten, obwohl Sie nicht mehr Eigentümer sind.

Bitte beachten Sie hierbei:

Geht das Grundstück auf einen anderen Eigentümer über, bleibt der bisherige Eigentümer so lange grundsteuerpflichtig, bis das Finanzamt das Grundstück auf den neuen Eigentümer fortgeschrieben hat. Das im Laufe des Jahrs übergegangene Grundstück wird dem neuen Eigentümer zum 01. Januar des Folgejahres zugerechnet. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der bisherige Eigentümer Steuerschuldner. Anderslautende privatrechtliche Abmachungen ändern nichts an der Steuerpflicht und können von der Steuerverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weitere Hinweise:

Die Gemeinde ist zwingend an die Grundsteuermessbetragsbescheide des Finanzamtes gebunden und muss dem vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag als Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer verwenden. Falls Sie also der Meinung sind, Ihr Bescheid vom Finanzamt ist nicht richtig, dann müssen Sie sofort handeln. Korrekturen bezüglich der Grundstücks-, Wohn- oder Nutzflächen können nur über das Finanzamt vorgenommen werden!

Gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde können Sie dann nur noch Rechtsbehelf wegen dem angewandten Hebesatz bzw. formellen Fehlern einreichen.

Deshalb gilt folgendes zu beachten:

Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist können Sie Einspruch beim Finanzamt einlegen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung des Finanzamts. Aber auch, wenn die Frist für den Rechtsbehelf abgelaufen ist, müssen Sie Fehler beim Finanzamt schriftlich anzeigen. Sind die Bescheide, die Sie vom Finanzamt 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 beim Finanzamt anzeigen!

Weitere wichtige Informationen zur Grundsteuerreform gibt es auf:

<https://www.grundsteuer.bayern.de>

Dort finden Sie auch den Punkt „Anzeige von Änderungen“. Bei Nachfragen wenden Sie sich bitte direkt an das für Sie zuständige Finanzamt. Die Gemeinden haben keine Vordrucke für Änderungen erhalten.

Beispiel 5

Häufig gestellte Fragen mit Antworten zur neuen Grundsteuerfestsetzung:

1. Wer ist für die Berechnung der Grundsteuer zuständig?

Die Ermittlung und Berechnung des Steuermessbetrags wird ausschließlich von der Bewertungsstelle des Finanzamts [REDACTED] vorgenommen. Der Steuermessbetrag ist für die Stadt [REDACTED] bindend und dient als Berechnungsgrundlage der letztlich festgesetzten Grundsteuer. Bei Fragen zu Ihrem Steuermessbetrag wenden Sie sich daher bitte direkt an das Finanzamt Bamberg (Kontakt: [REDACTED]).

Zuständig für die Festsetzung des Hebesatzes und die Berechnung der anfallenden Grundsteuer (Steuermessbetrag x Hebesatz) ist die Stadt [REDACTED]. Bei Fragen zur Festsetzung steht Ihnen das Sachgebiet Steuern gerne zur Verfügung. (Kontakt: Stadt [REDACTED] Sachgebiet Steuern, [REDACTED])

2. Wie kann ich eine Änderung/Berichtigung dem Finanzamt [REDACTED] mitteilen?

Eine Änderung oder Berichtigung Ihrer Grundsteuererklärung können Sie mit dem Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5) oder mittels einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4) vornehmen.

Für die Abgabe der Änderungsanzeige (Vordruck BayGrSt 5) haben Sie drei Möglichkeiten:

- a. elektronisch über ELSTER -Ihr Online Finanzamt- unter www.elster.de
- b. als PDF-Formular zum Ausfüllen am PC
- c. als Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen (verfügbar in den Finanzämtern)

Eine Änderung oder Berichtigung kann mittels einer Änderungsanzeige (Vordruck BayGrSt 5) vorgenommen werden.

Ihre **Grundsteueränderungsanzeige** können Sie **nicht per E-Mail einreichen**, da das Gesetz **für die Wirksamkeit die eigenhändige Unterschrift** fordert.

3. Wo muss ich die Berichtigung meines Grundsteuermessbescheides beantragen?

Änderungsanzeigen oder Berichtigungen der Grundsteuermessbescheide können nur vom Finanzamt [REDACTED] bearbeitet werden und sind folglich an das Finanzamt zu richten (Kontakt: Finanzamt [REDACTED]).

4. Der Hebesatz wurde auf 635 % erhöht. Bedeutet das eine Steuererhöhung?

Nein. Die Grundsteuer wird in Bamberg in der Gesamtsumme aufkommensneutral ausgestaltet. Dass es allerdings zu Belastungsverschiebungen bei den einzelnen Festsetzungen, d. h. Erhöhungen, aber auch Minderungen kommt, ist in der Reform der Grundsteuer begründet, die im Freistaat für einen Wechsel in der Grundsteuer B von einer wertabhängigen Berechnung zu einem Flächenmodell geführt hat.

Beispiel 6

Informationen zum neuen Grundsteuerbescheid 2025

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen die wichtigsten Informationen zu Ihrem neuen Grundsteuerbescheid geben. Ziel ist es, Ihnen die Berechnung der Grundsteuer verständlich zu machen und Sie bei Fragen gezielt an die zuständigen Stellen zu verweisen.

Warum erhalten Sie einen neuen Grundsteuerbescheid?

Seit 2022 waren alle Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben. Auf Basis dieser Erklärung hat das Finanzamt den „Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1.1.2025“ ermittelt.

Die Stadt [REDACTED] setzt diesen Bescheid ab 2025 um.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

1. **Grundsteuermessbetrag:** Das Finanzamt legt diesen Betrag im Messbescheid fest.
2. **Hebesatz:** Die Stadt [REDACTED] multipliziert den Messbetrag mit dem unverändert gebliebenen Hebesatz von **360 %**.

Die Stadt kann den vom Finanzamt festgelegten Messbetrag nicht verändern.

Warum müssen Sie mehr oder weniger bezahlen?

Der Grundsteuerbetrag ändert sich, weil das Finanzamt den sogenannten „Messbetrag“ neu berechnet hat. Das geschah anhand Ihrer Angaben in der Grundsteuererklärung. Die Stadt hat den „Hebesatz“ hingegen nicht geändert, er bleibt gleich. Wenn also der neue „Messbetrag“ des Grundstücks vom Finanzamt höher oder niedriger festgesetzt wurde, wirkt sich das direkt auf die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer aus.

IHRE ANSPRECHPARTNER:

Tel. 0821.6002-206

Unsere Hotline ist zu den untenstehenden Besuchszeiten besetzt.

grundsteuer@[REDACTED]

MEHR INFOS UNTER:

www.friedberg.de/grundsteuer



(Mit Handykamera scannen)

BESUCHSZEITEN

Mo, Di, Do, Fr 9-12 Uhr
Do zusätzlich 16-18 Uhr

BANKVERBINDUNG

Kontakt Finanzamt [REDACTED]



Wer ist für die Höhe der Steuer verantwortlich?

Die Berechnungsgrundlage stammt vom Finanzamt. Bitte prüfen Sie zunächst den Messbescheid des Finanzamts, wenn Sie Zweifel an der Festsetzung haben.

Bitte wenden Sie sich in diesen Fällen direkt an das Finanzamt.

Was tun bei fehlerhaften Daten?

- **Namens- oder Adressfehler:** Bitte melden Sie Änderungen mit Ihrer PK-Nr. (Personenkonto) per E-Mail an grundsteuer@[REDACTED]
Telefonische Änderungen sind nicht möglich!
 - **Falsche Steuerberechnung:** Änderungen sind nur mit einem neuen Messbescheid des Finanzamts möglich. Solange dieser nicht vorliegt, bleibt die von der Stadt [REDACTED] festgesetzte Steuer zahlungspflichtig. Eventuelle Überzahlungen werden Ihnen nachträglich erstattet.
-

Warum bekommen Sie einen Bescheid, obwohl das Objekt veräußert wurde?

Falls Sie zum Bewertungsstichtag (01.01.2022) noch Eigentümer des Grundstücks waren, sind Sie für diesen Zeitraum steuerpflichtig. Bei einem zwischenzeitlichen Eigentümerwechsel, wenden Sie sich bitte direkt an das Finanzamt. Die Stadt [REDACTED] kann die Daten nicht eigenmächtig ändern.

Wichtige Hinweise zur Zahlung

- Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben gültig.
 - Bei Daueraufträgen passen Sie bitte die Beträge an.
 - Möchten Sie auf das Lastschriftverfahren umstellen? Nutzen Sie unseren Online-Service oder reichen Sie das SEPA-Formular über [REDACTED] ein.
-

Erhöhte Auslastung der Behörden

Aufgrund der landesweitumzusetzenden Grundsteuerreform kann es zu Wartezeiten bei der Bearbeitung Ihrer Anfragen kommen. Wiederholte Anfragen verzögern die Bearbeitung.

Für weitere Informationen besuchen Sie bitte unsere Sonderseite:

[REDACTED]

Ihre Stadt [REDACTED]