

Grundsteuerreform 2025

Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage der neuen Regeln und neuen Hebesätze der Gemeinden erhoben. Zu Jahresbeginn erhalten Sie von der Gemeinde Schorndorf Ihren neuen Grundsteuerbescheid.



Bisherige Regelung verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 die bisherigen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind (Einheitswert von 1964) und deshalb die einzelnen Grundsteuerzahlerinnen und -zahler ungleich behandelt werden.

Daraufhin beschloss der Bayerische Landtag, aufbauend auf dem neuen Bundesgesetz zur Neuregelung der Grundsteuer, das Bayerische Grundsteuergesetz.

Im neuen Grundsteuerrecht werden die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, also Grundsteuer A, weiterhin nach dem Wert des Betriebes bemessen. Jedoch werden Wohnteile der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zukünftig auch der Grundsteuer B unterworfen.

Berechnung der Grundsteuer

Die Höhe der Grundsteuer wird durch den Hebesatz der Kommune sowie dem Grundsteuermessbetrag bestimmt. Der Grundsteuermessbetrag wird vom örtlichen Finanzamt entsprechend den Angaben der eingereichten Grundsteuererklärungen (oder bei Nichtabgabe anhand von geschätzten Daten) festgesetzt.

Hierzu haben die Bürgerinnen/Bürger zwei Bescheide (Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge zum 01.01.2022 und Bescheid über den Grundsteuermessbetrag zum 01.01.2025) erhalten. Änderungen dieses Messbetrages können nur durch das Finanzamt erfolgen und sind insofern auch dort zu beantragen.

Die Gemeinde Schorndorf ist an die Bescheide des Finanzamtes gebunden und kann Änderungen nur dann vornehmen, wenn das Finanzamt den Steuermessbetrag ändert.

Bei Unstimmigkeiten bzw. offensichtlichen Unrichtigkeiten der Grundlagenbescheide vom Finanzamt gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Sind die Grundlagenbescheide des Finanzamtes aktuell **nicht älter als 4 Wochen**, dann können Sie gegen die Grundlagenbescheide beim Finanzamt **Einspruch** (mit Begründung) einlegen (-Rechtsbehelfsfrist-).
2. Sind die Grundlagenbescheide des Finanzamtes aktuell **älter als 4 Wochen** (was in der Regel der Fall sein wird), dann können Sie einen **Antrag auf Änderung** (mit Begründung) beim zuständigen Finanzamt stellen. Hierzu bitte immer das Aktenzeichen mitangeben, welches Sie auf Ihren Bescheiden oben links finden (211/.../.....).

Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025

Die Steuerhebesätze für nachstehende Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgelegt:

Grundsteuer

- | | |
|--|-----------|
| a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (A) | 250 v. H. |
| b) für Grundstücke (B) | 250 v. H. |

Mehrausgaben belasten den Gemeindehaushalt

Die Grundsteuerreform soll sich dabei aufkommensneutral auswirken – ein Versprechen der Politik, welches bereits 2018 nach Urteil des Bundesverfassungsgerichtes getroffen wurde.

Die sog. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleichbleibt. Es bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann - also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform.

Die Grundsteuer soll die allgemeinen Kosten der Gemeinden für die Grundstücke und gemeindlichen Gebäude tragen. Dies alles hat sich in den vergangenen Jahren mehr als spürbar verteuert. Gleichzeitig werden den Kommunen immer mehr Aufgaben ohne entsprechenden finanziellen Ausgleich aufgebürdet. Bund und Land kämpfen selbst mit horrenden Ausgaben für Migration, Sozialausgaben, ÖPNV usw.

Stetig steigende Personalkosten, Energiekosten und Erhöhung der Kreisumlage sind nur ein Teil an Mehrbelastungen für die Gemeinde Schorndorf.

Die Grundsteuerreform – Kurz und bündig

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Dabei wird unterschieden zwischen der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und der Grundsteuer B (sonstige Grundstücke).

Grundsteuer A: Land und Forstwirtschaft

1. Erster Bescheid – Festsetzung des Grundsteuerwerts
Den Grundsteuerwert (Wert des Grundstücks) berechnet das Finanzamt. Dieser Wert wird dem Eigentümer in einem Bescheid mitgeteilt. Innerhalb eines Monats kann der Eigentümer Einspruch beim Finanzamt einlegen.
2. Zweiter Bescheid – Ermittlung des Grundsteuermessbetrages
Der Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag, den das Finanzamt ebenfalls in einem Bescheid dem Eigentümer übermittelt. Auch hier kann der Eigentümer innerhalb eines Monats Einspruch einlegen.
3. Mitteilung an die Gemeinde
Das Finanzamt teilt der Gemeinde den errechneten Grundsteuermessbetrag mit. Diese verwendet die Gemeinde, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen.
4. Grundsteuerbescheid der Gemeinde
Die Gemeinde erstellt basierend auf den Daten des Finanzamts den endgültigen Grundsteuerbescheid und sendet diesen an den Eigentümer. Der Eigentümer kann innerhalb eines Monats Widerspruch bei der Gemeinde einlegen.

Grundsteuer B: Sonstige Grundstücke

1. Erster Bescheid: Festsetzung des Äquivalenzbetrags
Auf Basis der Grundstücksgröße und weiterer Faktoren berechnet das Finanzamt den Äquivalenzbetrag. Dieser Betrag wird dem Eigentümer in einem Bescheid mitgeteilt, gegen den er bei Bedarf innerhalb eines Monats Einspruch erheben kann.
2. Zweiter Bescheid – Ermittlung des Grundsteuermessbetrages
Der Äquivalenzbetrag wird mit der Steuermesszahl multipliziert, um den Grundsteuermessbetrag zu berechnen. Auch hier kann der Eigentümer innerhalb eines Monats Einspruch einlegen.
3. Weiterer Ablauf
Ab diesem Punkt läuft das Verfahren wie bei der Grundsteuer A ab.

Häufig auftretende Fragen im Zusammenhang mit der neuen Grundsteuerreform

Warum bekomme ich einen Bescheid, obwohl das Objekt bereits veräußert bzw. übergeben wurde?

Die Bewertung zielt auf die Eigentumsverhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 ab, zu welchem Sie noch Eigentümer des jeweiligen Objektes waren. Erfolgte in der Zwischenzeit ein Eigentümerwechsel, wurde dieser durch das Finanzamt noch nicht vollzogen. Aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens beim Finanzamt kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis der genannte Vorgang bearbeitet wird. Eine Umschreibung der Grundsteuer auf die neuen Eigentümer erfolgt nach Änderung durch das Finanzamt.

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

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz. Steuerschuldner bleibt daher bei einer Veräußerung immer derjenige, der zum Jahresbeginn Eigentümer des Grundstücks war. Die Umschreibung auf den neuen Eigentümer erfolgt zum darauffolgenden Jahr. Alle in Ihrem Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Übernahme von Zahlungsverpflichtungen durch den Erwerber des Grundstücks sind privatrechtliche Regelungen und können von der Gemeindeverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Da nicht alle Fortschreibungen des Finanzamtes zum 1. Januar des betreffenden Jahres vorliegen, kann das Steueramt aufgrund der Bindungswirkung den Grundsteuerbescheid nicht rechtzeitig erlassen. In solchen Fällen muss der Verkäufer die fällige Grundsteuer auch über den 1. Januar hinaus an die Gemeinde Schorndorf entrichten. Die Aufhebung erfolgt in diesem Fall rückwirkend zum 1. Januar und eventuell geleistete Zahlungen werden von der Gemeinde Schorndorf zurückerstattet.

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 (buergerservice@gemeinde-schorndorf.de) kontaktieren.

Zahlungen der Grundsteuer an die Gemeinde Schorndorf

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen.

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

Sollte uns noch kein SEPA-Lastschriftmandat vorliegen und Sie möchten Ihre fälligen Zahlungen zukünftig per Lastschrifteinzug begleichen, dann füllen Sie das dem Grundsteuerbescheid beiliegende SEPA-Lastschriftmandat aus und geben es unterschrieben in der Gemeindeverwaltung ab.

Soweit Sie noch weitere Unterlagen oder Informationen rund um die neue Grundsteuerreform benötigen, finden Sie diese wie folgt:

- Ausführliche Informationen und Erklärvideos unter www.grundsteuer.bayern.de
- Informations-Hotline des Landesamtes für Steuern: 089 / 30 70 00 77 (Mo. und Do.: 09:00 - 16:00 Uhr, Di., Mi. und Fr.: 09:00 - 13:00 Uhr)
- Berechnung der Grundsteuer in den anderen Bundesländern: www.grundsteuerreform.de

Vielen Dank für Ihr Verständnis,
Ihre Grundsteuerstelle der

Gemeinde Schorndorf

Kirchplatz 1

93489 Schorndorf

Telefon (0 94 67) 7403-0

Telefax (0 94 67) 7403-30

E-Mail: buergerservice@gemeinde-schorndorf.de

Internet: www.gemeinde-schorndorf.de