

Informationen zur Grundsteuerreform ab 1. Januar 2025

Neuregelung der Grundsteuer

Ab dem 1. Januar 2025 gelten neue gesetzliche Regeln für die Grundsteuer. Diese Reform wurde notwendig, da das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die bisherigen Regelungen zur Bewertung von Grundstücken für die Grundsteuerberechnung für verfassungswidrig erklärt hat.

Der Bayerische Landtag hat am 23. November 2021 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz beschlossen. Künftig spielt in Bayern der Wert eines Grundstücks keine Rolle mehr bei der Grundsteuerberechnung. Stattdessen wird die Grundsteuer auf Basis der Flächen von Grundstück und Gebäude ermittelt.

Verfahrensablauf

- Eigentümerinnen und Eigentümer reichen Grundsteuererklärungen bei den Finanzämtern ein.
- Die Finanzämter berechnen daraufhin die neuen Grundlagen und stellen diese den Kommunen elektronisch bereit.
- Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten einen sogenannten Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt.
- Auf Basis dieses Messbescheids legen die Kommunen mithilfe der Hebesätze die zu zahlende Grundsteuer fest und teilen sie in Form eines Grundsteuerbescheids mit.

Hebesätze in Puchheim

Der Stadtrat beschloss am 26. November 2024 die Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Stadt Puchheim.

Die Hebesätze der Stadt Puchheim sind:

- **Grundsteuer A** (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke): 630 v. H.
- **Grundsteuer B** (bebaute/unbebaute Grundstücke): 350 v. H.

Bescheid trotz Veräußerung des Objekts

Sollten Sie einen Bescheid erhalten, obwohl das Objekt bereits veräußert wurde, liegt dies daran, dass Sie am Bewertungsstichtag (01.01.2022) noch als Eigentümer geführt wurden.

Falls in der Zwischenzeit ein Eigentümerwechsel erfolgt ist, wenden Sie sich bitte direkt an das zuständige Finanzamt, da die Stadt Puchheim keine Änderungen hierzu vornehmen kann.

Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid

Die Festsetzung der Grundsteuer basiert auf dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamts. Sollten Zweifel an der Richtigkeit dieses Bescheides bestehen, ist ein Einspruch direkt beim Finanzamt Fürstfeldbruck einzulegen. Die Stadt Puchheim hat auf diese Grundlagenbescheide sowie auf die Rechtslage keinen Einfluss.

Die Zahlungspflicht für die Grundsteuer an die Stadt Puchheim bleibt auch bei einem Einspruch bestehen, bis der Grundsteuermessbescheid geändert wird.

Anzeige von Änderungen

Sollten sich nach Abgabe der Grundsteuererklärung Änderungen am Grundstück ergeben, müssen diese direkt dem Finanzamt gemeldet werden. Gleiches gilt, wenn Ihnen bei der Grundsteuererklärung ein Fehler unterlaufen ist.

Für die Abgabe der Grundsteueränderungsanzeige 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** (Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5)) oder mit einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4) angezeigt werden.)

Grundsteuer bei unterjährigem Verkauf

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer und wird für das gesamte Jahr festgelegt (§ 9 Grundsteuergesetz). Auch bei einem Verkauf im laufenden Jahr bleibt der alte Eigentümer für die Grundsteuer bis zum Jahresende pflichtig. Die Umschreibung auf den neuen Eigentümer erfolgt ab 01.01 des Folgejahres.

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

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.

Bei Fragen zu Ihrem Grundsteuerbescheid stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sie können uns jederzeit per E-Mail unter steuern@puchheim.de kontaktieren.