

Die Gemeindeverwaltung möchte Ihnen mit den folgenden Ausführungen aktuelle Informationen zur Grundsteuerreform und zum bevorstehenden Versand der Grundsteuerbescheide zur Verfügung stellen:

1. Warum wird die Grundsteuer überhaupt reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist und damit nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Diese rechtliche Vorgabe wird durch die Grundsteuerreform umgesetzt. In Bayern gibt es hierfür ein eigenes Landesmodell (wertunabhängiges Flächenmodell) mit einem eigenen Bayerischen Grundsteuergesetz, das von dem vom Bund beschlossenen Reformgesetz abweicht. Mit der Reform soll die Grundsteuer zukunftssicher aufgestellt werden, um weiterhin aus deren Einnahmen vor Ort und flexibel Investitionen in verschiedenste Projekte von der Kita und der Schule, über die Straßen und die Spielplätze bis hin zu örtlichen Kultur- und Sportangeboten finanzieren zu können.

2. Wie läuft die Reform ab?

Bei der Festsetzung der Grundsteuer handelt es sich um ein sogenanntes **zweistufiges Verfahren**. Dieses zweistufige Verfahren wird auch nach der Reform beibehalten und bildet sich folglich auch in dieser selbst ab. Die Finanzämter ermitteln in der ersten Stufe die neuen Grundsteuerwerte. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuermessbetrag errechnet.

Dieser erste eigene Verfahrensschritt wurde mit dem **Grundsteuermessbescheid** abgeschlossen, den die Bürgerinnen und Bürger sowie die bayerischen Gemeinden vom jeweiligen Finanzamt größtenteils erhalten haben.

Rückfragen der Grundstückseigentümer bzw. Einsprüche derselben gegen den Grundsteuermessbescheid sind an das jeweilige Finanzamt und **nicht** an die Gemeinde zu richten.

Die von der Finanzverwaltung erlassenen Grundsteuermessbescheide sind für die Gemeinden stets verbindlich. Dies bedeutet, dass die Gemeinden hieran bis zur Änderung durch die Finanzämter gebunden sind und selbst im Falle offensichtlicher Unrichtigkeiten nicht davon abweichen dürfen.

Die Gemeinden wenden in dem zweiten und letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuerschuld zu berechnen und sodann den neuen **Grundsteuerbescheid** zu erstellen.

Es gibt zwei Hebesätze vor Ort:

Einen für die **Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe)** und einen für die **Grundsteuer B (für Grundstücke)**. Die **Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich** und sind für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festzulegen.

3. Welche Folgen hat die Reform für die Höhe der Grundsteuer der einzelnen Steuerschuldner?

Dies kann nicht pauschal beantwortet werden. Da das bisherige Bewertungsmodell nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprochen hat, legt das neue Bewertungsmodell andere Maßstäbe an, um damit den verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Grundsteuer auf eine rechtssichere Basis zu stellen.

Ob der Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) mit einer höheren Grundsteuer belastet wird als zuvor, hängt also maßgeblich von der neuen verfassungsrechtlich notwendigen Bewertung des jeweiligen Grundstücks durch die Finanzbehörden ab.

Diese Bewertung wird durch das neue bayerische Grundsteuerrecht vorgegeben, das wiederum im Grundsteuermessbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

