

Die Grundsteuerreform hat hohe Wellen geschlagen, hier für sie einige Informationen zur Grundsteuer

1. Was ist die Grundsteuer?

Die **Grundsteuer** (GrSt) ist in Deutschland eine Steuer auf das Eigentum, aber auch auf Erbbaurechte an inländischen Grundstücken und deren Bebauung, die der Eigentümer zu zahlen hat. Auf Mieter kann sie umgelegt werden. Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahme für die Gemeinden.

2. Warum ist die Grundsteuer für die Gemeinden so wichtig?

Die Gemeinde muss von der Grundsteuer nichts an Bund und Land abführen. Diese steht ihr in voller Höhe zur Verfügung. Die Gemeinde benötigt diese Einnahmen, um damit Schulen, Kitas, Feuerwehr, etc. zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

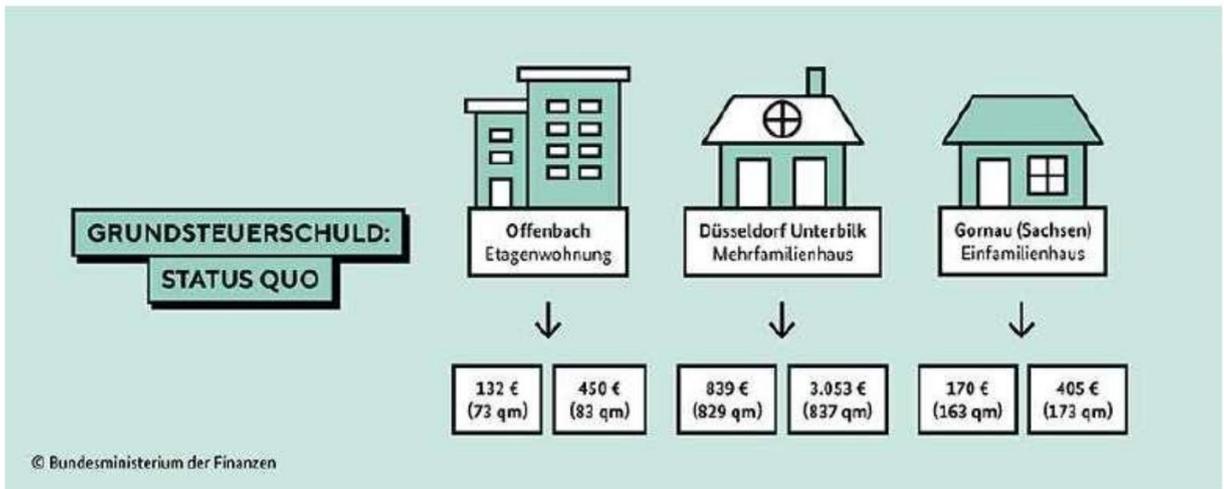
Nachfolgend Eckdaten, was die Gemeinde Piding in den vergangenen Jahren für den Erhalt der Infrastruktur ausgegeben hat:

Straßenunterhalt 2013 bis 2023	598.300 €
Straßensanierungen 2013 bis 2023	3.276.670 €

3. Warum wurde die Grundsteuerreform notwendig?

Die **Grundsteuerreform** wurde notwendig, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft hat. Bemängelt wurde vor allem, dass die der Grundsteuer zugrundeliegenden „Einheitswerte“ völlig veraltet waren. Sie beruhen in den alten Bundesländern auf Wertverhältnissen zum Stichtag 1. Januar 1964 und zwar auch dann, wenn ein Gebäude erst später errichtet wurde. In den neuen Bundesländern beruhen die Werte sogar noch auf dem Stichtag 1. Januar 1935, vorausgesetzt, dass es infolge der Besonderheiten der damaligen DDR im Einzelfall überhaupt zu einer Bewertung kam. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 bis 1964 sowohl im Westen als auch im Osten unterschiedlich entwickelt haben, kommt es zu steuerlichen Ungleichbehandlungen. Was eigentlich bei Werten, die 53 bzw. 82 Jahre alt waren bzw. sind, nicht verwunderlich ist. Dies bedeutet, es kann derzeit passieren, dass vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

In der nachfolgenden Abbildung (Grundsteuerschuld: Status Quo) ist anhand von realen Beispielen des Bundesministeriums der Finanzen dargestellt, dass gegenwärtige für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage sehr erhebliche Unterschiede bei der Grundsteuerzahlung fällig werden. Mit der neuen Grundsteuer wird diese Ungleichbehandlung behoben. Gleiche Grundstücks- und Wohnhausgröße bedeutet auch gleicher Grundsteuermessbetrag.



Hier sind Beispiele für Grundsteuerberechnungen nach dem alten System dargestellt. Es zeigt, dass bei fast selber Grundstücksgröße bisher sehr verschiedene Berechnungen zustande gekommen sind.

4. Was passiert durch die neue Reform?

Deshalb gilt: Bis 2024 berechnet sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich dann nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten. Für Grundstücke wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Damit wird im Gegensatz zum Bundesmodell verhindert, dass die Grundsteuer allein aufgrund steigender Immobilienpreise automatisch steigt. Die neuen Berechnungsgrundlagen werden von den Finanzämtern ermittelt. Die Städte und Gemeinden berechnen die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025. Die „neue“ Grundsteuer ist also erstmalig ab 2025 zu zahlen.

Die **Festsetzung** erfolgt auf einer gesetzlichen Grundlage und diese ist das Grundsteuergesetz (GrStG). Die Verwaltung der Steuer erfolgt in einem dreistufigen Verfahren:

1. Die Finanzämter der Bundesländer stellen als Bemessungsgrundlage den Einheitswert fest sowie den Grundsteuermessbetrag.
Wichtig: Aufgrund dessen muss ein Widerspruch gegen die Festsetzung der Grundsteuer immer beim zuständigen Finanzamt und nicht bei der Gemeinde eingelegt werden.
2. Auf diesen wenden die Gemeinden einen von ihnen festgelegten Hebesatz an und setzen die Steuer mittels Steuerbescheid fest.
3. Durch Anwendung verschiedener Hebesätze fällt die Grundsteuerbelastung trotz gleicher Einheitswerte in verschiedenen Gemeinden unterschiedlich hoch aus. In der Gemeinde Piding beträgt der Hebesatz derzeit 310 v. H.

Die **Grundsteuerberechnung** in Bayern erfolgt wie nachfolgend dargestellt:

$$\begin{aligned} \text{Grundsteuermessbetrag} &= (\text{Grundstücksfläche} \times 0,04 \text{ Euro}) \times 1 + (\text{Wohnfläche} \times 0,50 \text{ Euro}) \times 0,7 \\ \text{Grundsteuer} &= \text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde (z.B. 3,1 wie in Piding)} \end{aligned}$$

Veränderung Grundsteuerhöhe durch die Reform. Bei den meisten Haus- und Grundstückseigentümer wird sich durch die Grundsteuerreform eine Veränderung in der Höhe der jährlichen Steuer ergeben. Grundsätzlich gilt beim Flächenmodell, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von großen Grundstücken mit großen Gebäuden entsprechend mehr Grundsteuer zahlen müssen, als zum Beispiel Eigentümerinnen und Eigentümer von kleinen Wohnungen oder kleineren Grundstücken. Somit wird es für einige durch die Reform eine Entlastung bei der Grundsteuer geben und bei den anderen eine Erhöhung. Wie hoch die jeweilige Entlastung bzw. Erhöhung ausfällt, hängt von der Höhe des Hebesatzes, den die Gemeinde selbst festlegt, ab.

5. Was muss man unternehmen, wenn die Berechnung, die jeder selbst erstellt hat, nicht stimmt?

Der Grundsteuermessbetrag wird auf dem Bescheid, der vom Finanzamt erstellt wird, ausgewiesen. Ist die Berechnung falsch, muss der Widerspruch beim zuständigen Finanzamt eingelegt werden. Bitte prüfen Sie Ihren Messbescheid, den Sie vom Finanzamt schon erhalten haben mit den von Ihnen eingereichten Unterlagen.

Die Höhe der fälligen jährlichen Grundsteuer ist aus dem Bescheid der Gemeinde ersichtlich. Der neue Bescheid, der ab 2025 gültig ist, wird Ende des Jahres an Sie versandt werden.

Nur bei einem Übertragungsfehler der Daten aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes muss der Widerspruch bei der Gemeinde eingereicht werden.

