



Hinweise zum Grundsteuerbescheid

Am 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Bundestag und Bundesrat haben daher im November 2019 ein Gesetz zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Außerdem hat der Bundesgesetzgeber durch eine Grundgesetzänderung eine Öffnungsklausel für die Bundesländer für eine eigene landesgesetzliche Grundsteuerregelung geschaffen. Der Freistaat Bayern hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und für Bayern einen flächenbezogenen Ansatz für die Bemessung der Grundsteuer gewählt. Das Bayerische Grundsteuergesetz wurde vom Landtag am 23. November 2021 beschlossen. Die bisherigen Hebesätze für die Grundsteuer traten mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Welche Hebesätze gelten ab 01.01.2025 in Vaterstetten?

Grundsteuer A (Land- und forstwirtschaftlichen Betriebe)	350 v. H.
Grundsteuer B (Grundstücke u. Gebäude)	445 v. H.

Diese Bescheide haben Sie erhalten:

- Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge (GrSt B) / Grundsteuerwert (GrSt A) (vom Finanzamt Ebersberg)
- Bescheid über den Grundsteuermessbetrag (vom Finanzamt Ebersberg)
- Grundsteuerbescheid (von der Gemeinde Vaterstetten)

Die wichtigsten Fragestellungen und die Antworten hierauf, die sich aus der Neuregelung der Grundsteuer ergeben, haben wir nachfolgend zusammengefasst:

Der Messbetrag 2025 weicht erheblich vom Messbetrag der Vorjahre ab?

Bitte überprüfen Sie, ob die Angaben (z.B. zu den Flächen, zur Nutzung, zur Ermäßigung der Grundsteuermesszahl) auf den Bescheiden des Finanzamtes Ebersberg richtig sind. Bitte lesen Sie sich auch den Erläuterungstext auf den Bescheiden durch. Sollte der vom Finanzamt festgesetzte Messbetrag nicht korrekt sein, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Ebersberg.

Hinweis: Aufgrund der Neuausrichtung der Grundsteuer sind Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Grundsteuerbelastung nicht vermeidbar.

Sie haben einen fehlerhaften Bescheid des Finanzamtes Ebersberg erhalten?

Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist können Sie Einspruch beim Finanzamt Ebersberg einlegen. Auch wenn die Rechtsbehelfsfrist abgelaufen ist, müssen Sie den Fehler beim Finanzamt schriftlich anzeigen. Die Bescheide können dann ggf. noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden.

Sie haben einen fehlerhaften Bescheid der Gemeinde Vaterstetten erhalten?

Bitte prüfen Sie zuerst, ob ein Fehler im Grundlagenbescheid des Finanzamtes Ebersberg enthalten ist. Fehlerhafte Angaben, die bereits im Grundlagenbescheid des Finanzamtes enthalten sind, können nicht durch einen Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde geändert werden. Hier muss zwingend gegen den Grundlagenbescheid (Grundsteuermessbescheid) des Finanzamtes Ebersberg Einspruch erhoben bzw. die Änderung beim Finanzamt beantragt werden. Die Gemeinde ist an den Grundlagenbescheid des Finanzamtes gebunden und verpflichtet diesen zu vollziehen. Weicht der Grundsteuerbescheid der Gemeinde von dem Grundlagenbescheid des Finanzamtes ab, besteht die Möglichkeit innerhalb der Rechtsbehelfsfrist Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde einzulegen.

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Ebersberg ist falsch – muss ich bei der Gemeinde Vaterstetten auch Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einlegen?

Es ist nicht zwingend notwendig bei der Gemeinde auch Widerspruch einzulegen. Die Gemeinde ist an die Festsetzungen des Finanzamtes gebunden. Sollte also der Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt aufgrund eines Fehlers geändert werden, sind wir als Gemeinde verpflichtet auch unseren Grundsteuerbescheid entsprechend anzupassen. Die Erhebung eines Einspruches oder Widerspruches entbindet nicht von der Zahlungspflicht der Grundsteuer. Bei einem Einspruchsverfahren beim Finanzamt besteht die Möglichkeit eine Aussetzung der Vollziehung zu beantragen.

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

Da Sie zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt Ebersberg (zum Stichtag 01.01.2022) noch Eigentümer waren. Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt noch nicht vollzogen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an das Finanzamt. Aufgrund der Grundsteuerreform kommt es zu einer verzögerten Bearbeitung, die Umschreibungen erfolgen voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025.

Fragen und Änderungen zu Namen oder Adressen:

Bei Anliegen zu Adress- oder Namensänderungen können Sie sich gerne an das Steueramt der Gemeinde Vaterstetten wenden.

Anzeige von Änderungen beim Finanzamt Ebersberg:

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

Sie müssen u.a. anzeigen, wenn

- eine wirtschaftliche Einheit neu entstanden ist (z. B. weil ein Grundstück geteilt wurde),
- eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals besteuert wird (z. B. weil eine Steuerbefreiung wegfällt) oder
- sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben (z. B. weil Baumaßnahmen durchgeführt wurden, sich die Größe der Flächen verändert hat, sich die Nutzung geändert hat oder eine Grundsteuermesszahlermäßigung weggefallen ist).

Ändert sich in einem Jahr **nur** die Eigentümerin oder der Eigentümer, weil das Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig. Von Ihnen wird in diesem Fall keine Meldung erwartet.

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit können Sie in Bayern

- mittels dem **Vordruck Grundsteueränderungsanzeige** (BayGrSt 5) oder
- mittels einer **vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung** (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4)

dem Finanzamt Ebersberg gegenüber anzeigen.

Steueramt der Gemeinde Vaterstetten:

Telefon: 08106 / 383 **-230 / -225 / -218 / -235**

E-Mail: steuer@vaterstetten.de

Finanzamt Ebersberg

Schloßplatz 1-3, 85560 Ebersberg

Telefon: 08092/267-0