



Allgemeine Information zum Grundsteuerbescheid

Die Grundsteuer wird nach dem Grundsteuergesetz (GrStG) festgesetzt und erhoben. Sie zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit ihr werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Büchereien sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert.

Berechnung der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird aus drei Faktoren berechnet:

Grundsteuerwert (des Grundstücks) $\times$ **Steuermesszahl** (der Nutzungsart) $\times$ **Hebesatz** (Entscheidung der Gemeinde) = Grundsteuer

Die Hebesätze werden jeweils für ein ganzes Haushaltsjahr beschlossen und in einer Hebesatzsatzung oder mit der Haushaltssatzung bekannt gemacht.

Warum kann es zu Erhöhung der Grundsteuer kommen?

Erhöhungen können durch gestiegene Immobilien- oder Bodenrichtwerte, Änderungen des Hebesatzes, die Verwendung falscher Werte (z.B. Fläche oder Nutzung) bei der Berechnung oder Anpassungen der Bewertungsgrundlagen verursacht werden.

Zahlungsaufforderung

Sollte der Bescheid die Aufforderung enthalten, die ausgewiesenen Beträge zu den Fälligkeiten auf das angegebene Konto der Gemeinde zu überweisen, so halten Sie die Fälligkeiten vom Bescheid ein. Haben Sie ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt, werden die Beträge durch die Verwaltung automatisch zu den Fälligkeiten abgebucht. Wenn sie einen Dauerauftrag bei ihrer Bank eingerichtet haben, prüfen sie den Betrag und korrigieren die die Summe bei Bedarf. Das **Kassenzeichen/ Verwendungszweck** wird zur korrekten Zuordnung Ihrer Zahlung **zwingend** benötigt.

Auch bei laufenden Einsprüchen/ Widersprüchen oder Klagen ist die Grundsteuer in der festgesetzten Höhe sofort zu zahlen.

Erfolgt die Zahlung nicht bis spätestens zum Ablauf des Fälligkeitstages, entstehen für jeden angefangenen Monat Säumniszuschläge. Zudem haben Sie gemäß § 337 Abgabenordnung (AO) entstehende Mahngebühren und Vollstreckungskosten zu tragen.

Rückerstattungen werden, bei erfolgreichen Verfassungsbeschwerden, in späteren Korrekturen berücksichtigt.

Anträge auf **Aussetzung der Vollziehung**, die sich auf Einwendungen gegen den Grundlagenbescheid stützen, sind beim zuständigen Finanzamt vorzutragen.

Bei einem bewilligten Antrag auf Aussetzung der Vollziehung, ist der zuständigen Kommune der schriftliche Bescheid des Finanzamtes vorzulegen. Wenn einem Antrag stattgegeben wurde, erhalten Sie auch unsererseits eine Aussetzung.



Kleinstbeträge

Bei einem Grundsteuersatz von **unter 3 €**, für Grundvermögen oder Land,- und forstwirtschaftliches Vermögen, wird ein Mehrjahresbescheid über 4 Jahre, erst im Veranlagungsjahr 2028, ergehen.

Gilt die aktuelle Bewertung für immer?

Nein, die Bewertung wird alle sieben Jahre überprüft und angepasst. Start der neuen Reform war am 01.01.2022. Die nächste Überprüfung erfolgt zum 01.01.2029 – ohne Mitwirkung des Steuerpflichtigen (**meldepflichtige Änderungen am Grundstück ausgenommen**).

Grundsteuer Änderungsanzeige

Ab 2025 müssen wesentliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse beim zuständigen Finanzamt **selbstständig vom Eigentümer** angezeigt werden.

Wesentliche Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse sind insbesondere Veränderungen am Grundstück oder Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, am Gebäude oder der Nutzungsart. Diese Änderungen sind anzuzeigen, wenn sie nach dem 01.01.2022 eingetreten sind. Die Frist für die Abgabe der Änderungsanzeige beträgt drei Monate und endet am 31.03 des Folgejahres. Für Änderungen im Jahr 2022 und 2023 verlängert sich die Anzeigepflicht bis zum 31.12.2024.

Wann ist ein Widerspruch sinnvoll?

Ein Widerspruch ist sinnvoll, wenn Sie die Bewertung Ihres Grundstücks oder Ihrer Immobilie für fehlerhaft halten. Fehler treten im Grundlagenbescheid (Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes) auf und können nur durch Anfechtung dieses Bescheides, nicht durch Anfechtung des Folgebescheides (Grundsteuerbescheid der Gemeinde), angegriffen werden (§ 351 Abs. 2 AO). **Einwendungen gegen die Steuerpflicht oder die Höhe des Messbetrags sind beim zuständigen Finanzamt vorzubringen. Bei Fragen zur Grundsteuerbewertung wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt.**

Welches Finanzamt ist zuständig?

Die Finanzamtszuständigkeit richtet sich nach der Lage des Grundbesitzes.