

Informationen zur Grundsteuer

1. Neues Grundsteuergesetz – Festlegung der Hebesätze

In der Gemeinderatssitzung am 12.11.2024 informierte die Verwaltung:

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Diese Entscheidung führte zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift.

Im Freistaat Bayern wurde am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich bei Grundvermögen vom Bundesmodell unterscheidet. Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren kraft Gesetzes ihre Gültigkeit zum 01. Januar 2025, weshalb alle Steuerpflichtige neue Bescheide erhalten müssen.

Daher musste in dieser Sitzung eine Hebesatzsatzung zur Berechnung der Grundsteuern beschlossen werden. Auf Grundlage der von den Finanzämtern festgesetzten und an die Gemeinden gemeldeten „Messbeträge“ wird die Steuer konkret berechnet:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Zur Höhe der vorgeschlagenen Sätze:

Die Hebesätze für die Grundsteuern A und B wurden bislang auf 300 v.H. des jeweils vom Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrages festgesetzt.

Die Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den gemeindlichen Haushalt können derzeit noch nicht endgültig beurteilt werden. Eine erste Auswertung ergab aber, dass in Brandenburg mit keinen signifikant höheren Einnahmen durch die Grundsteuerreform zu rechnen ist. Der Bayerische Gemeindetag geht davon aus, dass in vielen Kommunen die Hebesätze in den nächsten Jahren immer wieder nachjustiert werden müssen.

Der Gemeinderat stimmte daher für eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen ab 01.01.2025:

Hebesatz Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke): 300 %

Hebesatz Grundsteuer B (bebaute/unbebaute gewerbliche/private Grundstücke): 300 %

2. Änderungsanzeige

Das Finanzamt Rosenheim informiert, dass die Vordrucke „Grundsteueränderungsanzeige“ und die dazugehörigen Ausfüllanleitungen in den Finanzämtern ausliegen oder unter <https://www.grundsteuer.bayern.de/> unter dem Punkt „Anzeigen von Änderungen“ abgerufen werden können. Hier finden Sie auch weitere aktuelle Informationen zur Grundsteuer.

Welche Änderungen müssen genau mitgeteilt werden?

Sie müssen anzeigen, dass

- 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).

Beispiele:

- Anbau eines Wintergartens
- Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt
- Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet
- Ein Teil des Flurstücks wurde an einen Nachbarn verkauft
- Ein Mietshaus wurde in Wohnungs-/Teileigentum aufgeteilt

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

Bis wann muss die Anzeige beim Finanzamt sein?

Die Anzeige muss dem Finanzamt Rosenheim bis zum 31. März des Folgejahres der Änderung vorliegen.

Beispiel: Anbau eines Wintergartens in 2024; Anzeige der Änderung beim Finanzamt Rosenheim bis 31. März 2025.