

Wichtige Hinweise zu den neuen Grundsteuerbescheiden ab 2025

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig. Im Bundesland Bayern sind für die Grundsteuer B ab dem Jahr 2025 nur noch die Flächen der Grundstücke und der Gebäude maßgeblich. Hierzu wurden Eigentümer/innen aufgefordert entsprechende Erklärungen an Ihr zuständiges Finanzamt zu übermitteln. Zu den Erklärungen erhielten Sie vom Finanzamt zwei Bescheide. Unter anderem einen über den errechneten Grundsteuermessbetrag.

Der Grundsteuerbescheid der Stadt Neumarkt beinhaltet nun erstmals die Bewertung der Grundsteuer nach der gesetzlich in Bayern vorgeschriebenen neuen Bewertungsmethode (Stichtag 01.01.2022).

Diese Bewertungen auf Grundlage der Angaben der Eigentümer/innen führte ausschließlich das Finanzamt durch, welches der Stadt Neumarkt anschließend den entsprechenden Grundsteuermessbetrag übermittelt hat.

Die Stadt Neumarkt hat keinen Einfluss auf die Höhe Ihres Messbetrages. Bei Nachfragen oder Unstimmigkeiten hierzu wenden Sie sich bitte ausschließlich an das zuständige Finanzamt in Neumarkt unter Angabe Ihres Aktenzeichens und nicht an die Stadt Neumarkt.

Insb. folgende Fragen, die im Zusammenhang mit einer vollzogenen **Grundstücksveräußerung** stehen, treten vermehrt auf, sodass sich um Beantwortung bemüht wird.

– **Warum bekommen Sie einen Bescheid obwohl das Objekt bereits veräußert wurde?**

Sie waren zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt (zum Stichtag 01.01.2022) noch Eigentümer/in. Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt ggf. noch nicht vollzogen oder es liegen ggf. der Stadt noch keine Daten über den Eigentümerwechsel vor. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an das zuständige Finanzamt.

– **Warum müssen Sie noch für das ganze Kalenderjahr Grundsteuer bezahlen, obwohl die Veräußerung unterjährig erfolgte?**

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz und diese wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt. Das heißt, auch wenn Sie das Objekt im Laufe des letzten Kalenderjahres veräußert haben, bleiben Sie noch für das restliche Jahr Steuerschuldner. Eine Umschreibung der Grundsteuer auf die neuen Eigentümer erfolgt nach Änderung durch das Finanzamt zum 01.01. des Folgejahres. Hierfür erhalten Sie zu gegebener Zeit entsprechende Bescheide. Aufgrund erhöhtem Arbeitsaufkommens beim Finanzamt, durch die Durchführung der Grundsteuerreform, kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis der genannte Vorgang bearbeitet wird. Sollte dies der Fall sein und Fälligkeiten im Jahr 2025 noch abgebucht werden, erhalten Sie diese automatisch mit der Umschreibung bzw. dem Eigentümerwechsel rückerstattet.

Zur **administrativen Abwicklung** sollen folgende Informationen dienen:

- Falls Sie konkrete Fragen oder Anliegen zu **Adress- oder Namensänderungen** haben, können Sie sich gerne telefonisch an uns wenden, jedoch kann es aufgrund des zu erwartenden erhöhtem Arbeits- und Telefonaufkommens zu Verzögerungen und Wartezeiten kommen. Alternativ können Sie uns per Post oder E-Mail kontaktieren.
- Bestehende **SEPA-Lastschriftmandate** bleiben bestehen. Bitte ändern Sie bestehende Daueraufträge auf die im neuen Bescheid ausgewiesenen Beträge entsprechend bei Ihrer Bank ab.

Die Stadt Neumarkt ist bemüht die Umsetzung der Grundsteuerreform schnell, verständlich und im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften so unbürokratisch wie möglich durchzuführen und dankt Ihnen für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Amt für Steuerwesen
der Stadt Neumarkt i.d.OPf.