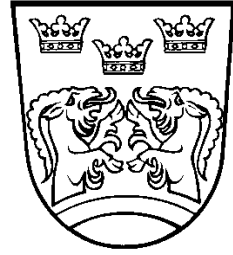


GEMEINDE OTTERFING

Landkreis Miesbach



Die Grundsteuerreform 2025 – hilfreiche Informationen

Ab dem Jahr 2025 wird für alle die Grundsteuer nach einer neuen Grundlage berechnet. Dies gilt für alle bebauten sowie unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) und für alle Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A). Notwendig wurde die Änderung durch eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, nach der die Bewertung nach dem bisherigen System verfassungswidrig ist.

In Bayern wurden alle Grundstückseigentümer vom Finanzamt aufgefordert, eine Grundsteuererklärung abzugeben. Maßgebend sind für die Erklärung die Eigentumsverhältnisse zum 01. Januar 2022. Nach diesem Zeitpunkt eingetretene Änderungen der Eigentümer sind direkt an das Finanzamt zu melden.

Falls die Grundsteuererklärung zum 01. Januar 2022 noch nicht beim Finanzamt eingereicht wurde, muss dies umgehend nachgeholt werden. Das Finanzamt hat bereits hierfür Mahnungen an die betroffenen Eigentümer versendet. Falls keine Erklärung abgegeben wird, nimmt das Finanzamt eine Schätzung vor. Diese Schätzung ersetzt aber nicht die Abgabe der Erklärung.

Wer die Grundsteuererklärung ordnungsgemäß abgegeben hat, hat vom Finanzamt bereits eine Berechnung des Äquivalenzbetrages und eine Mitteilung über den neuen Grundsteuermessbetrag zugeschickt bekommen.

Der Gemeinde wird vom Finanzamt nur der Grundsteuermessbetrag gemeldet.

Die Gemeinden sind an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden und wenden lediglich den in der kommunalen Satzung festgesetzten Hebesatz auf den vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag an

(Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer).

Fehlerhafte Grundsteuermessbeträge können nur durch das Finanzamt, nicht aber durch die Gemeinde korrigiert werden.

Betroffene müssen daher direkt beim Finanzamt einen entsprechenden Antrag stellen.

Weitere Informationen finden Sie unter:

Finanzamt Miesbach: 08025 709-0

Info-Hotline: 089 30700077

www.grundsteuer.bayern.de

www.grundsteuerreform.de

Alle Bürger werden gebeten, ihre jeweiligen Bescheide nochmal genau zu prüfen und ggf. einen Änderungsantrag beim Finanzamt zu stellen.

Äquivalenzbescheid:

- Stimmen Straße, Hausnummer und Wohnungsnummer des Objektes?
- Ist Ihr Name richtig geschrieben?
- Stimmen die Quadratmeterangaben von Grundstück und Wohn – bzw. Nutzfläche?
- Angabe richtige Steuerart (Grundsteuer B = bebaute/unbebaute Grundstücke, Grundsteuer A = Land- und Forstwirtschaft)

Grundsteuermessbescheid:

- Wurde die ermäßigte Äquivalenzzahl für Wohnfläche angewendet?
- Wurden beantragte Ermäßigungen (z.B. Denkmalschutz) berücksichtigt?
- Sind alle Eigentümer aufgeführt?

Fehler gefunden. Wem muss ich das melden?

Wenn Sie Fehler im Äquivalenz- oder Grundsteuermessbescheid entdecken, wenden Sie sich bitte direkt an das

Finanzamt Miesbach
Schlierseer Straße 5
83714 Miesbach
Tel: 08025 709-0

Muss für bereits verkauftes Eigentum noch Grundsteuer gezahlt werden?

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Bis zur Bekanntgabe eines neuen Grundsteuerbescheides sind Sie verpflichtet, die Grundsteuer weiterhin an die Gemeinde Otterfing zu bezahlen. Im Kaufvertrag wird meist privatrechtlich eine Regelung zum Ausgleich zwischen Verkäufer und Käufer anteilig auf das Verkaufsjahr getroffen. Dies betrifft aber nicht die Zahlungspflicht gegenüber der Gemeinde. Erst ab 01.01. des Folgejahres ist der neue Eigentümer gegenüber der Gemeinde grundsteuerpflichtig. Die Gemeinde kann die Grundsteuer gegenüber dem neuen Eigentümer erst dann festsetzen, wenn der Eigentümerwechsel beim Finanzamt durch Erlass eines neuen Messbescheides durchgeführt wurde.

Eigentümer von Land- und Forstwirtschaft – ab 2025 nun zwei Grundsteuerbescheide.

In Zukunft werden Land- und Forstwirtschaft und das dazugehörige Wohnungseigentum getrennt bewertet und aufgeteilt. Für das Wohnungseigentum erhalten Sie einen gesonderten Grundsteuerbescheid. Bestehende SEPA-Mandate können für das Wohnungseigentum nicht übernommen werden, sodass Sie hier ggf. ein neues Mandat bei der Gemeinde einreichen müssen.

Der Grundsteuermessbetrag ist niedriger/höher als im Augenblick. Bedeutet das, dass zukünftig weniger/mehr Grundsteuer bezahlt werden muss?

Das kann pauschal nicht gesagt werden. Die Grundsteuer berechnet sich, indem der Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes Miesbach mit dem Hebesatz der Gemeinde Otterfing multipliziert wird. Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für die Gemeinde und hilft mit, die vielfältigen Leistungen der Gemeinde zu finanzieren. Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Der Begriff der Aufkommensneutralität wird oft missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen

durch die Reform kommen. Aufkommensneutralität bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform.

Folgende Grundsteuerhebesätze wurden für das Gemeindegebiet Otterfing ab Januar 2025 beschlossen:

Grundsteuer A:	300%
Grundsteuer B:	300%

Wann wird der neue Grundsteuerbescheid versendet?

Zum derzeitigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass die neuen Grundsteuerbescheide Anfang/Mitte Januar 2025 an alle Eigentümer versendet werden. Die neuen Grundsteuerbescheide beinhalten erstmals die Bewertung der Grundsteuer nach der gesetzlich vorgeschriebenen neuen bayerischen Bewertungsmethode. Die Bewertung basiert auf den von Ihnen dem Finanzamt über ELSTER beziehungsweise in Papierform übermittelten Daten zu Ihrer individuellen Immobilie oder auf den vom Finanzamt Miesbach geschätzten Werten. Wenn Sie Fragen zu Ihrer Grundsteuerbewertung haben, wenden Sie sich ausschließlich an das zuständige Finanzamt Miesbach.

Wohnflächenänderungen in den Jahren 2022, 2023, 2024

Sollten Sie Anbauten oder Veränderungen an Ihren Wohn- oder Nutzflächen in 2022 oder 2023 vorgenommen haben, müssen Sie diese im Rahmen einer Grundsteueränderungsanzeige bis 31. Dezember 2024 beim Finanzamt Miesbach angezeigt haben. Die Vordrucke hierfür liegen im Finanzamt Miesbach aus oder sind auf www.grundsteuer.bayern.de unter dem Punkt „Anzeige von Änderungen“ -> „Wie kann ich Änderungen beim Finanzamt anzeigen?“ abrufbar. Für 2024 sind diese bis 31. März 2025 beim Finanzamt anzuzeigen.

Geplante Veränderungen an Grundstück oder Wohngebäude

Künftig müssen Veränderungen der Wohn- und Nutzfläche (z.B. Anbau) oder Änderungen der Grundstücksfläche zwingend dem Finanzamt im Rahmen einer Grundsteueränderungsanzeige mitgeteilt werden.

Umzug. Muss das gemeldet werden?

Bitte informieren Sie uns, wenn sich Ihre Adresse ändert. Sie können dies bequem per Mail an finanzverwaltung@otterfing.de tun.

Muss ein neues SEPA-Mandat erteilt werden, wenn der neue Grundsteuerbescheid kommt?

Wenn die angegebene Bankverbindung korrekt ist, brauchen Sie nichts zu veranlassen. Ihr bereits erteiltes SEPA-Mandat gilt weiter. Für das Wohnungseigentum bei Land- und Forstwirtschaft muss ggf. ein neues SEPA-Mandat erteilt werden. Falls Sie Ihre Grundsteuer per Dauerauftrag zahlen, denken Sie bitte daran, den Dauerauftrag bei Ihrer Bank rechtzeitig auf Ihre künftigen Grundsteuerbeträge ab dem Jahr 2025 umzustellen.

Steuerbescheid; Einlegung eines Einspruchs

Sie können Widerspruch/Einspruch einlegen oder Klage einreichen.

Für den Äquivalenzbetrag sowie den Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt und die Grundsteuer (Gemeinde) wird jeweils ein eigenständiger Bescheid erteilt, der gesondert mit einem Rechtsbehelf angefochten werden kann.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde kann jedoch nicht damit begründet

werden, dass die Bescheide vom Finanzamt fehlerhaft seien. Diese sind reine Grundlagenbescheide für die Grundsteuerfestsetzung und deshalb für die Gemeinde bindend.

Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist können Sie Einspruch beim Finanzamt einlegen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung. Sollte die Frist für den Rechtsbehelf bereits abgelaufen sein, so müssen Fehler beim Finanzamt trotzdem schriftlich angezeigt werden. Die Bescheide können dann ggf. noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden.

Werden die Grundlagenbescheide vom Finanzamt geändert, so passt die Gemeinde die Grundsteuer von Amts wegen an.

Wenn Sie gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde Rechtsbehelf einlegen, müssen dennoch die Zahlungstermine bis zur Klärung eingehalten werden, denn der Rechtsbehelf entfaltet keine aufschiebende Wirkung. Bei Änderung des Grundsteuerbescheids erfolgt automatisch eine Verrechnung der bereits geleisteten Beträge.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Steueramt oder an die Kämmerei:

finanzverwaltung@otterfing.de

Ansprechpartnerin Steueramt: Frau von Polentz Tel: 08024 9063-311

Ansprechpartner Kämmerei: Herr Kirschenhofer Tel: 08024 9063-310