

## Information zu den Grundsteuerbescheiden 2025

Die Grundsteuer wurde reformiert. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Berechnungsgrundlagen, die Einheitswerte, als verfassungswidrig eingestuft. Bis 2024 berechnete sich die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten, ab 2025 berechnet sie sich nach den neuen Berechnungsgrundlagen, den Äquivalenzbeträgen oder den Grundsteuerwerten.

Die neuen Grundlagen werden von den Finanzämtern ermittelt. Der Markt Wellheim berechnet die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen Hebesatzes und bestimmen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025. Von Seiten des Marktgemeinderates Wellheim wurde in seiner Sitzung vom 24.10.2024 eine entsprechende Realsteuerhebesatzsatzung erlassen, welche zum 01.01.2025 in Kraft trat. Grundsteuermessbescheid bzw. Zerlegungsbescheid des Finanzamtes stellen für den Markt Wellheim bindende Grundlagenbescheide dar; eine Abweichung von dem darin getroffenen Regelungsgehalt ist für den Markt Wellheim unzulässig. Bei Fragen zum zugrunde gelegten Grundsteuermessbetrag oder den Grundsteueräquivalenzbeträgen bzw. dem Grundsteuerwert wenden Sie sich bitte schriftlich an Ihr zuständiges Finanzamt oder die Informations-Hotline zur Bayerischen Grundsteuer unter der Telefonnummer 089/30700077.

Ändert sich die Eigentümerin oder der Eigentümer, weil der ganze, vollständig steuerpflichtige Grundbesitz verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, wird das Finanzamt von sich aus tätig. Sofern Sie einen Grundsteuerbescheid 2025 erhalten haben, obwohl das Objekt/das Grundstück bereits verkauft, verschenkt oder vererbt wurde, kann es daran liegen, dass das zuständige Finanzamt diesen Eigentümerwechsel noch nicht vollzogen hat. In diesem Fall sollte Sie sich direkt an das zuständige Finanzamt wenden.

Ändert sich hingegen das Eigentum

- nur an einer Teilfläche des Grundstücks oder des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft,
- eines teilweise oder vollständig von der Grundsteuer befreiten Grundbesitzes oder
- eines Gebäudes auf fremden Grund und Boden

muss dies dem zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Die Grundsteuer ist eine sog. Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz und wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt. Das heißt, auch wenn man das Objekt im Laufe des letzten Kalenderjahres veräußert hat, bleibt man 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 erhält man zu gegebener Zeit entsprechende Bescheide. Aufgrund von erhöhten Arbeitsaufkommen beim Finanzamt durch die Bearbeitung der Grundsteuerreform kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis der Vorgang dort bearbeitet wird. Sollte dies der Fall sein und die Fälligkeiten im Jahr 2025 noch abgebucht werden, erhält man diese automatisch mit der Umschreibung bzw. dem Eigentümerwechsel zurückerstattet.

Weitere wichtige Informationen erhalten Sie auf der Internetseite des Bayerischen Landesamt für Steuern unter: <https://www.grundsteuer.bayern.de/>