

## Grundsteuer 2025 – wie geht es weiter?

Bei Zweifeln an der Höhe der Grundsteuer vergleichen Sie bitte den mittels Grundsteuermessbescheid des Finanzamts festgesetzten Grundsteuermessbetrag mit dem auf Seite 2 des Grundsteuerbescheids der Gemeinde angeführten Grundsteuermessbetrag. Stimmen diese Werte überein, ist der Grundsteuerbescheid der Gemeinde korrekt berechnet. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist in diesem Fall nicht begründet und somit nicht zielführend.

Ein Widerspruch gegen einen Abgabenbescheid hat keine aufschiebende Wirkung. Sie bleiben deshalb gegenüber der Gemeinde zu den Fälligkeitsterminen für die Grundsteuer zahlungspflichtig. Sobald das Finanzamt für Sie einen neuen Grundsteuermessbescheid für das betroffene Grundstück erlassen hat und uns dieser zugegangen ist, werden wir Ihren Grundsteuerbescheid ändern und gegebenenfalls zu hohe Grundsteuerbeträge zurückerstatten.

### **Zur Erläuterung:**

Die Grundsteuerfestsetzung erfolgt in mehreren Stufen. Die Grundlagenbescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge und die Grundsteuermessbeträge für die Grundsteuer 2025 wurden vom Finanzamt aufgrund Ihrer Angaben in der Grundsteuererklärung festgesetzt. Diese Bescheide sind für die Gemeinde Schwangau nach §§ 175, 182, 184 AO bindend. Die Bindungswirkung des Feststellungsverfahrens durch das Finanzamt bedeutet, dass zum Einen die im Grundlagenbescheid festgestellten Werte im Folgebescheid unverändert übernommen werden müssen und zum Anderen, dass ein Sachverhalt, der im Feststellungsverfahren entschieden wird, nicht im Folgeverfahren anders abgehandelt werden kann (BFH 19.02.209, AZ II R 8/06).

### **Was bedeutet das für Sie?**

Für Sie bedeutet dies, dass Sie sich an das Finanzamt Kaufbeuren wenden müssen, wenn Sie eine Änderung der Höhe Ihrer Grundsteuer erreichen wollen.

Hierzu können Sie beim Finanzamt beispielsweise über das Elster-Verfahren online eine formlose Nachricht (**Grundsteueränderungsanzeige oder Einspruch**) einreichen. Das Finanzamt nimmt Einwendungen ebenfalls über [poststelle.fa-kf@finanzamt.bayern.de](mailto:poststelle.fa-kf@finanzamt.bayern.de) entgegen.

Natürlich können Einwendungen auch schriftlich eingereicht werden. Für eine Grundsteueränderungsanzeige und eine neue vollständige Grundsteuererklärung stehen auf der Homepage der Finanzverwaltung [www.finanzamt.bayern.de](http://www.finanzamt.bayern.de) Formulare zur Verfügung.

Im Jahr 2025 nimmt das Finanzamt Korrekturanträge bzw. Einsprüche zu Grundsteuermessbescheiden auf den 01.01.2025 auch nach Ablauf der Einspruchsfrist für den Grundsteuermessbescheid entgegen. **Wichtig ist, dass ein derartiger Antrag bzw. Einspruch noch im Jahr 2025 beim Finanzamt eingeht.**

Bitte achten Sie allerdings darauf, Ihre Einwendungen ausreichend zu begründen. Bitte prüfen Sie dazu die Stimmigkeit der Grundlagen für den Grundsteueräquivalenzbescheid und Grundsteuermessbescheid. Passen beispielsweise bei der Grundsteuer B die Angaben zur Grundstücksfläche, Wohnfläche und Nutzfläche?

Nachdem die gesetzlichen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer auf 01.01.2025 komplett geändert wurden, muss sich die Höhe der Grundsteuer für jedes Grundstück ändern. Eine Änderung der Grundsteuer bedeutet also nicht unbedingt einen Fehler in den Berechnungsgrundlagen.

**Sie haben Ihr Grundstück veräußert?**

Das Finanzamt hat noch eine größere Zahl an Fällen von Eigentumsänderungen zu bearbeiten. Auch hier gilt: Sie bleiben gegenüber der Gemeinde für die Grundsteuer zahlungspflichtig, bis das Finanzamt eine Änderung des Grundsteuermessbescheids in Form einer Zurechnungsfortschreibung durchgeführt hat.

**Sie haben allgemeine Fragen zur Grundsteuer?**

Das Finanzamt hat für allgemeine Fragen zur Grundsteuerreform eine Informations-Hotline eingerichtet. Sie erreichen diese Mo, Do von 9.00 Uhr - 16.00 Uhr und Di, Mi, Fr. von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr unter Tel.089 / 30 70 00 77.

Bei individuellen Fragen zu Ihrem Sachverhalt wenden Sie sich bitte wie oben angegeben per Email, Brief oder Elster an das Finanzamt Kaufbeuren.

Ihre Gemeinde Schwangau