

Information zur Festsetzung der Grundsteuer für das Veranlagungsjahr 2025

Abweichungen sind zum Teil auf die abgegebene Grundsteuererklärung zurückzuführen

Der Markt Eschau hat im Zuge der Grundsteuerreform bereits einen Großteil der neuen Berechnungsgrundlagen vom Finanzamt Obernburg erhalten und pflegt diese aktuell in die jeweiligen Falldaten ein. **Die Grundsteuerbescheide werden am 04.12.2024 versendet.** Bei der Veranlagung ist aufgefallen, dass einige Grundsteuermessbeträge stark zu denen abweichen, die bisher in unserem System hinterlegt sind.

Bei genauerer Prüfung ist festzustellen, dass eine solche Abweichung zum Teil auf die abgegebene Grundsteuererklärung zurückzuführen ist. Insbesondere bei landwirtschaftlichen Flurstücken ist dies zu beobachten.

Beispiel:

Fünf landwirtschaftliche Flurstücke (Grünland, Wald o. ä.) wurden **bislang** mit einem Messbetrag **i. H v. 0,31 €** veranlagt (Grundsteuer A).

Anhand der abgegebenen Grundsteuererklärung wurde der Messbetrag **zum 01.01.2025** für dieselben Flurstücke auf **105,00 €** festgesetzt (Grundsteuer B).

Es ist anzunehmen, dass bei der Grundsteuererklärung neben dem Hauptvordruck die Anlage „Grundstück“ anstatt der Anlage „Land- und Forstwirtschaft“ verwendet wurde. Dies führte dazu, dass die angegebene Grundstücksfläche als Grundvermögen, also „unbebautes Grundstück“ (Bauland), gewertet wurde.

Die von der Finanzverwaltung erlassenen Grundsteuermessbescheide sind für die Gemeinden stets verbindlich. Das bedeutet, dass die Gemeinden hieran bis zur Änderung durch die Finanzämter gebunden sind und selbst im Falle offensichtlicher Unrichtigkeiten nicht davon abweichen dürfen. Die übermittelten Messbeträge werden somit ***in jedem Fall*** als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuerfestsetzung herangezogen. Hierbei wird der Grundsteuermessbetrag mit dem für das Veranlagungsjahr 2025 geltenden Hebesatz (310 v.H.) multipliziert.

Was tun, wenn in der Grundsteuererklärung fehlerhafte Angaben gemacht wurden?

1. Möglichkeit: Noch keinen Bescheid vom Finanzamt bekommen

- Falls die Grundsteuererklärung elektronisch über ELSTER abgegeben wurde:

Eine Grundsteuererklärung kann über ELSTER korrigiert werden, indem sie einfach nochmals vollständig übermittelt wird. Dazu ist wie folgt vorzugehen: Auf der Seite „Mein ELSTER“ unter dem Punkt „Meine Formulare“ wird unter der Registerkarte „übermittelte Formulare“ die abgegebene Grundsteuererklärung aufgeführt. Über den Punkt „Aktionen“ können die erfolgreich übermittelten Informationen in eine neue Erklärung übernommen, berichtigt und neu eingereicht werden.

- Falls die Grundsteuererklärung in Papierform eingereicht wurde:

Die Grundsteuer ist einfach erneut in der korrigierten Fassung abzugeben.

2. Möglichkeit: Bereits einen Bescheid vom Finanzamt erhalten

Innerhalb der Einspruchsfrist kann gegen den Bescheid Einspruch mit Hinweis auf den Fehler eingelegt werden (z. B. elektronisch mittels ELSTER oder in Papierform). Sind aus Sicht des Steuerpflichtigen mehrere Bescheide falsch (z. B. Bescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag), wären gegen alle Bescheide jeweils eigene Rechtsbehelfe einzulegen. Weitere Informationen – insbesondere innerhalb welcher Frist ein Rechtsbehelf eingelegt und an welche Behörde er gerichtet werden muss – sind der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung zu entnehmen.

Wird der Fehler erst nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist an das zuständige Finanzamt übermittelt, werden die Bescheide – sofern eine Korrektur verfahrensrechtlich nicht mehr möglich ist – grundsätzlich zumindest für die Zukunft angepasst. Wird der Fehler auf diese Weise vor dem 1. Januar 2025 richtiggestellt, haben ursprünglich fehlerbehaftete Angaben im Ergebnis keine Auswirkung auf die zu zahlende Grundsteuer.

! Wir bitten daher alle Grundstückseigentümer noch einmal die Messbescheide des Finanzamtes zu überprüfen, mit den gemachten Angaben abzugleichen und ggf. tätig zu werden.

Stimmt der Messbetrag des Finanzamtes mit dem auf dem Grundsteuerbescheid der Gemeinde überein, bitten wir von der Einlegung eines Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid abzusehen, da er nicht damit begründet werden kann, dass einer der Bescheide des Finanzamtes fehlerhaft sei.

Weiterer Hinweis bei Eigentumswechsel:

Ein erlassener Bescheid des Finanzamtes wirkt gegenüber einem Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand nach dem Festsetzungszeitpunkt (Feststellungszeitpunkt) mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid ihm nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, die Rechtsnachfolge ist vor Ergehen des Bescheids eingetreten. Wirkt der Bescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

Korrektur oder Rücknahme bestehender Daueraufträge bei Banken:

Da sich die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 ändern wird bitten wir alle Steuerzahler, bestehende Daueraufträge rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit am 15.02.2025 zurückzunehmen bzw. entsprechend anzupassen oder ein Sepa-Lastschriftmandat zu erteilen.

Kontaktmöglichkeiten Finanzamt:

Bay. Grundsteuer Hotline: 089 / 30700077

www.finanzamt.bayern.de

Online-Portal www.elster.de, [ELSTER - Kontaktformular für steuerliche Fragen](#)

Weiterführende Links:

[Pressemitteilung - Die häufigsten Fehler bei der Abgabe der Grundsteuererklärung](#)

[Grundsteuer in Bayern](#)