



---

## Neue Grundsteuer 2025

Zum 1. Januar 2025 treten neue gesetzliche Regelungen für die Grundsteuer in Kraft. Die wichtigsten Neuerungen und Fragen zur Grundsteuerreform finden Sie hier:

### **Was ist die Grundsteuer?**

Bei der Grundsteuer handelt es sich um die Steuer, die auf Grundbesitz gezahlt werden muss, also auf Grundstücke und die Gebäude, die sich darauf befinden. Steuerpflichtig sind die jeweiligen Eigentümer. Die Steuer kann aber über die Nebenkosten auf Mieter umgelegt werden.

### **Wie wird die Grundsteuer ermittelt?**

Die Höhe der Grundsteuer ergibt sich aus einem Grundsteuermessbetrag, der mit dem örtlichen Hebesatz multipliziert wird. Den Grundsteuermessbetrag ermittelt das Finanzamt für das jeweilige Grundstück nach gesetzlich vorgegebenen Regeln. Der örtliche Hebesatz wird von der Gemeinde festgelegt.

### **Warum musste die Grundsteuer neu geregelt werden?**

Bisher wurde der Grundsteuermessbetrag für ein Grundstück auf Basis seines jeweiligen Einheitswerts ermittelt, der sich auf den Grundstückswert im Jahr 1964 bezog (alte Bundesländer) und 1935 (neue Bundesländer) bezog. Das Bundesverfassungsgericht hat wegen dieser veralteten Einheitswerte im April 2018 entschieden, dass die Grundsteuer nicht mehr verfassungsgemäß ist. Die Übergangsfrist zur Neuregelung endet am 31. Dezember 2024.

In Bayern werden künftig nach dem Flächenmodell die Grundstücks- und Gebäudeflächen als alleinige Bemessungsgrundlagen herangezogen, der Wert des Grunds und Bodens spielt dabei keine Rolle mehr. Die Ermittlung der Grundsteuer soll zukünftig für die Bürgerinnen und Bürger einfacher und damit nachvollziehbarer sein.

### **Welche Hebesätze gelten künftig in Rattenkirchen?**

In Rattenkirchen wurde der Hebesatz der Grundsteuer A – sie gilt für Betriebe mit Land- und Forstwirtschaft – sowie für die Grundsteuer B – sie gilt für das sonstige Grundvermögen wie Wohngebäude, Eigentumswohnungen und Gewerbeimmobilien -von 420 % auf 260 % gesenkt.

### **Brauche ich ein neues SEPA-Lastschriftmandat für die Zahlungen der Grundsteuer?**

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen. Bitte vergessen Sie nicht bestehende Daueraufträge entsprechend bei Ihrer Bank abzuändern.

### **Ich bin nicht mehr Eigentümer/in eines Grundstückes, habe jedoch einen Bescheid von er Gemeinde erhalten. Muss ich trotzdem Grundsteuer bezahlen?**

Ein Eigentümerwechsel muss gegenüber dem für das Grundstück zuständigen Finanzamt angezeigt werden. Erst wenn das Finanzamt die Umschreibung vollzogen und die Gemeinde darüber vom Finanzamt benachrichtigt wurde, kann die Steuer vom neuen Eigentümer/in erhoben werden. Aufgrund der hohen Fallzahlen bei den Finanzämtern ist hierbei aber teilweise noch mit längeren Wartezeiten zu rechnen.

Einstweilen ist die Grundsteuer vom vormaligen Eigentümer/-in weiter zu bezahlen. Die Gemeinden sind an die vom Finanzamt gemeldeten Eigentümerdaten (zum Stichtag: 01.01.22) gebunden. Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt noch nicht nachvollzogen. **Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an das zuständige Finanzamt!**



## **Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden, Lohnt sich ein Einspruch?**

Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer ist der Grundsteuermessbetragsbescheid des Finanzamtes. Bestehen Zweifel an der Richtigkeit dieses Bescheides oder an anderen vom Finanzamt ergangenen Bescheiden im Rahmen der Grundsteuererklärung, muss unmittelbar gegen diese Bescheide des Finanzamtes beim Finanzamt selbst Einspruch erhoben werden. **Die Gemeinde hat auf diese Grundlagenbescheide sowie auf die generelle Rechtslage keinen Einfluss!**

**Für Fragen zum Grundsteuermessbetrag, der die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde darstellt, ist ausschließlich das Finanzamt Mühldorf a. Inn der richtige Ansprechpartner.**

Solange der Grundsteuermessbescheid nicht geändert wird, muss dieser zwingend von der Gemeinde angewandt und umgesetzt werden. Die Zahlungspflicht für die Grundsteuer bei der Gemeinde besteht weiterhin fort und wird auch durch einen Einspruch beim Finanzamt nicht gehemmt.

## **Wie kann ich Änderungen anzeigen?**

Wenn Sie bereits eine Grundsteuererklärung beim Finanzamt abgegeben haben, sich im Nachhinein jedoch am Grundstück oder am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft etwas geändert hat, müssen Sie dies dem Finanzamt mitteilen. Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf, die Änderungen anzuzeigen. Gleiches gilt auch, wenn Ihnen bei der Grundsteuererklärung ein Fehler unterlaufen ist.

## **Wie kann ich dem Finanzamt Änderungen mitteilen?**

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit können Sie in Bayern entweder mit dem Vordruck „Grundsteueränderungsanzeige“ (BayGrSt.5) oder mittels einer vollständig ausgefüllten „Grundsteuererklärung“ (Vordrucke BayGrSt. 1 bis 4) anzeigen.

Kontaktdaten des Finanzamtes Mühldorf a. Inn:

Telefon: 08631/616-0

E-Mail: [poststelle@fa-mue.bayern.de](mailto:poststelle@fa-mue.bayern.de)

Weitere Informationen und Videos, die Sie beim Erstellen des Grundsteuererklärung unterstützen sowie die wichtigsten Fragen rund um die Grundsteuer in Bayern finde Sie online unter:

[www.grundsteuer-bayern.de](http://www.grundsteuer-bayern.de)

**Vielen Dank für Ihr Verständnis!**

**Ihre Abteilung Steuerwesen**