

Infoblatt Grundsteuerreform Bernbeuren

Hebesätze

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernbeuren hat in seiner Dezembersitzung beschlossen, die Hebesätze zu senken. Die Hebesätze betragen bis 2024 für die Grundsteuern A und B jeweils 380 %.

Ab 2025 betragen sie für die Grundsteuern A und B jeweils 330 %.

Grundsteuer A: Die Grundsteuer A wird für die Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erhoben.

Grundsteuer B: Die Grundsteuer B wird für die bebauten oder bebaubaren Grundstücke erhoben.

Grundsätzliches zur Grundsteuerreform

Nach altem Recht (bis 2024) wurde der Messbetrag der Grundsteuer nach dem sog. Einheitswert ermittelt. Dieses Verfahren war **wertbezogen**.

Nach neuem Recht (ab 2025) wurde für Bayern ein wertunabhängiges **Flächenmodell** eingeführt. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll derjenige, der viel Grund und Wohn-/Nutzfläche hat, auch mehr belastet werden. Durch die Umstellung von einem wertbasierten Modell auf ein Flächenmodell kommt es zu Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Kategorien. Wie immer bei pauschalisierenden Systemen, wirkt die Reform für einige günstig und für andere weniger.

Gewerbe: Der Gesetzgeber hat für die Nutzflächen keine Ermäßigung vorgesehen, weshalb die Messbeträge und damit auch die Zahlbeträge der Gewerbetreibenden deutlich höher ausfallen als bisher.

Landwirtschaft: Eine große Änderung gab es bei den Fällen der Landwirtschaft, die zugleich ein Wohnhaus auf dem Betriebsgrundstück haben. Bisher war das Wohnhaus in der Grundsteuer A mitbewertet. Mit der Grundsteuerreform wurden die Wohnhäuser vom landwirtsch. Teil getrennt und somit sind ab 2025 nun beide Grundsteuerarten maßgeblich.

So ermittelt sich die Höhe der Grundsteuer

Messbetrag x Hebesatz in % (3,3 in Bernbeuren) = Zahlbetrag

Sie sind gefordert: Überprüfen Sie die Eintragungen in Ihrer Grundsteuererklärung!

Eine stichprobenartige Auswertung hat ergeben, dass vermutlich einige Grundstückseigentümer zu ihren Ungunsten fehlerhafte Angaben bezüglich Grundstücksgröße und Wohn- bzw. Nutzfläche gemacht haben. Damit fällt der Zahlbetrag für einzelne höher aus, als es richtigerweise der Fall wäre.

Wir empfehlen allen Grundstückseigentümern, bei denen es zu erheblichen Abweichungen kommt, die in der Grundsteuererklärung gemachten Angaben zu überprüfen.

Haben Sie Ihre Erklärung z.B. vom Steuerberater anfertigen lassen, können Sie i.d.R. davon ausgehen, dass die Eintragungen korrekt sind, wenn Sie diesem die richtigen Flächen zur Verfügung gestellt haben.

Grundsätzlich war aber festzustellen, dass sich die Grundsteuer bei den meisten Eigentümern erhöht und ein höherer Zahlbetrag normal sein wird. Die Gemeinde möchte hier mit der Senkung des Hebesatzes etwas gegensteuern, um die empfohlene Aufkommensneutralität zu erreichen. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleichbleibt, sondern das Grundsteueraufkommen der Gemeinde insgesamt. Rechtsansprüche lassen sich daraus nicht ableiten.

Da noch Messbeträge vom Finanzamt fehlen, teilweise sogar von manchen Grundstückseigentümern noch keine Erklärungen abgegeben wurden und weiterhin mit einer hohen Anzahl an Korrekturen gerechnet wird, wird sich das tatsächliche Grundsteueraufkommen erst im Laufe des Jahres 2025 ergeben. Durch die laufenden Änderungen wird angenommen, dass die nächsten 1-2 Jahre nachjustiert werden muss, um Hebesätze bestimmen zu können, die sich auf Dauer halten lassen.

Korrektur falscher Angaben

Dies ist nur **schriftlich** mit der Bitte um Änderung der fehlerhaften Angaben mit Wirkung zum 01.01.2025 unter Angabe des Aktenzeichens (Bitte nehmen Sie Bezug auf den Grundsteueräquivalenzbetragsbescheid und den Grundsteuermessbescheid des Finanzamts) an das zuständige Finanzamt Weilheim-Schongau (Hofstr. 23, 82362 Weilheim) möglich.

Wenn Sie eine Korrektur beim Finanzamt beantragt haben, bedarf es keiner Mitteilung an die Gemeinde. Bis zum Erhalt eines neuen Messbescheids vom Finanzamt sind Sie zur Zahlung des bisher festgesetzten Betrags verpflichtet. Sobald ein neuer Messbescheid vom Finanzamt vorliegt, bekommen Sie ggf. zu viel bezahlte Beträge zurückerstattet.

Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid

Die Grundsteuerbescheide der Gemeinde sind i.d.R. rechtmäßig, solange kein Übertragungsfehler beim Messbetrag vorliegt. Wenn Sie also anfechten wollen, wie Ihr Grundstück bewertet wurde, müssen Sie schriftlich Widerspruch beim Finanzamt unter Angabe des Aktenzeichens einlegen.

Mitteilungen (oder Widersprüche) an die Gemeinde werden geprüft, führen aber nicht zu einer Änderung des Messbetrages oder des Grundsteuerbescheides, da für die Bewertung das Finanzamt zuständig ist. Die Gemeinde hat hierauf keinen Einfluss. Wir bitten darum, keinen **unbegründeten** Widerspruch einzulegen.

Häufige Fehlerquellen bei der Abgabe der Erklärung

1. Verwendung der Geschossfläche anstatt der Wohnfläche:

Die Geschossfläche wird bei der Erhebung des Kanalherstellungs- bzw. Wasserherstellungsbeitrags herangezogen. Die Geschossfläche bestimmt sich nach den Außenmaßen des Gebäudes in jedem Geschoss (also inklusive der Außenmauern). Zur Wohnfläche hingegen zählen nur Räume, die Wohnzwecken dienen. Die Wohnfläche bestimmt sich nach den Innenmaßen und ist in Ihren Bauantragsunterlagen zu finden.

2. zu hohe Wohnfläche angesetzt:

Bitte beachten Sie hierzu die Grafik rechts. Wurde für einen Raum Wohnfläche angegeben, der unter Umständen gar nicht zur Wohnfläche zählt? Dies gilt ebenso für die landwirtsch. Wohnhäuser.

3. Bei Wohnbebauung ist i.d.R. keine Nutzfläche anzugeben, Freibetrag für Garagen beachten!

Was bei der Wohnnutzung die Wohnfläche ist, ist bei gewerblichen Zwecken die Nutzfläche. Dazu zählen beispielsweise Verkaufsräume. Ein häusliches Arbeitszimmer (Homeoffice) gilt als Wohnfläche.

Garagen: Hier ist ein Freibetrag von 50 m² abzuziehen, in der Erklärung muss nur die überschreitende Fläche angegeben werden. Z.B. Garage mit 60 m² - 50 m² Freibetrag = 10 m² (Nutzfläche) Stellplätze im Freien und Carports müssen nicht eingetragen werden.

Nebenräume: Kellerräume, Waschküchen und beispielsweise Heizungsräume sind bei Wohnnutzung weder als Nutzfläche noch als Wohnfläche anzugeben, da man in diesen Räumen nicht wohnen kann. Sie werden gar nicht in der Erklärung erfasst und sind deshalb nicht anzusetzen. Ist ein Keller beispielsweise zum Wohnraum ausgebaut, ist auch er als Wohnfläche anzusetzen. (Hinweis: Werden die Räume für betriebliche Zwecke benötigt, sind die Räume anzusetzen.)

Nebengebäude: Wie bei den Garagen ist die Grundfläche von Nebengebäuden (Schuppen oder Gartenhaus) bei Wohnhäusern erst anzugeben, wenn die Grundfläche den Freibetrag übersteigt. Bis 30 m² ist das Gebäude nicht anzusetzen, ab 31 m² ist nur die Differenz zwischen der tatsächlichen Grundfläche und dem Freibetrag anzugeben.

4. Aufgefallen ist außerdem, dass einzelne die Nutzfläche begrifflich mit der Grundstücksfläche gleichgesetzt haben und deshalb dieselbe m²-Anzahl Nutzfläche wie Grundstücksfläche angegeben haben.



Mit freundlichen Grüßen
Ihre Gemeinde Bernbeuren