



Informationen zur Grundsteuer im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg

Inhalt

1. Hintergrund der Grundsteuerreform	1
2. Berechnungsverfahren in Bayern	1
2.1. Grundsätzliches:	1
2.2. Grundsteuer B:	2
2.3. Grundsteuer A:	2
3. Aufkommensneutralität	2
4. Neuer Hebesatz erforderlich!	3
5. Hinweise zum Mehrstufigen Verfahren	4
5.1. Grundlage:	4
5.2. Stufe 1: Äquivalenzbetrag	5
5.3. Stufe 2: Messbetrag	5
5.4. Stufe 3: Grundsteuer	5
5.5. Begriffserklärung:	5

1. Hintergrund der Grundsteuerreform

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig, weil sie als Berechnungsgrundlage veraltet sind. Eine Erhebung der Grundsteuer basierend auf dem alten Recht ist somit ab 2025 verfassungsrechtlich ausgeschlossen.

In der Folge beschloss der Bundestag ein neues Bundesmodell für die Grundsteuer und versah dies mit einer Öffnungsklausel, die den Ländern wiederum die Einführung eines abweichenden Systems ermöglichte. Hiervon machte der Bayerische Landtag Gebrauch und erließ das Bayerische Grundsteuergesetz (BayGrStG). Mit diesem Gesetz wird für Grundstücke **in Bayern** anstelle der Einheitsbewertung ein **wertunabhängiges Flächenmodell** umgesetzt.

2. Berechnungsverfahren in Bayern

2.1. Grundsätzliches:

Bei der Grundsteuerreform werden durch die Bundesländer verschiedene Modelle (z.B. Flächenmodell, Wertmodell) umgesetzt. Durch das jeweilige Modell wird nur entschieden, wie das gesamte Grundsteuervolumen einer Gemeinde auf die einzelnen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft innerhalb dieser Gemeinde verteilt wird. Verschiebungen der Grundsteuerhöhe zwischen einzelnen Grundstücken innerhalb einer Gemeinde sind in jedem Modell unvermeidlich und unmittelbarer Ausfluss der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts. Es ist nicht pauschal absehbar,

Quellen:

Rundschreiben des BayGT 25/2024 und 43/2024

<https://www.grundsteuer.bayern.de/>

wie hoch die Verschiebungen sein und in welche Richtung sie sich im Einzelfall genau auswirken werden.

2.2. Grundsteuer B:

Für Grundstücke (Grundsteuer B) wird in Bayern das **wertunabhängige Flächenmodell** umgesetzt.

Das bedeutet, dass für die Lastenverteilung, das heißt welches Grundstück innerhalb einer Kommune stärker belastet und welches Grundstück weniger stark belastet wird, künftig nur noch die Flächen des Grundstücks und der Gebäude sowie deren Nutzung maßgeblich sind (Äquivalenzprinzip).

Grundsätzlich gilt also für das Flächenmodell: Eigentümerinnen und Eigentümer von großen Grundstücken mit großen Gebäuden werden entsprechend mehr Grundsteuer zahlen müssen, als zum Beispiel Eigentümerinnen und Eigentümer von kleinen Wohnungen oder kleineren Grundstücken in derselben Gemeinde.

Mit den Grundsteuereinnahmen sollen allgemeine Ausgaben der Gemeinde für öffentliche Leistungen finanziert werden (z. B. Ausgaben für Infrastruktur, Spielplätze, Brandschutz, Straßenbeleuchtung). Es wird davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist. Daher wird an die Flächen angeknüpft.

2.3. Grundsteuer A:

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) wird in allen Bundesländern - wie auch bisher - die Aufteilung anhand pauschalierter Ertragswerte berechnet. Die Lastenverschiebung, das heißt welcher Betrieb innerhalb einer Kommune stärker belastet und welcher Betrieb weniger stark belastet wird als bisher, wird sich deshalb in der Mehrheit der Fälle im Rahmen halten. Zu beachten ist, dass nach dem neuen Grundsteuerrecht zu einer teilweisen Verschiebung von Liegenschaften aus der Grundsteuer A zur Grundsteuer B kommt.

3. Aufkommensneutralität

Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Der Begriff der Aufkommensneutralität wird oft missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen. Aufkommensneutralität bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr **Grundsteueraufkommen insgesamt** (nicht in Bezug auf den einzelnen Grundsteuerfall) stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform.

Es gibt allerdings keine gesetzliche Pflicht zur Aufkommensneutralität! Keine Gemeinde erhöht demnach wegen der Reform das Grundsteueraufkommen, dies widerspräche dem Gebot der Aufkommensneutralität. Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuereinnahmen insgesamt angemessen im Jahr 2025 anzuheben. Schließlich sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuell anstehenden Aufgaben nicht aus, müssen auch angemessene Steuererhöhungen diskutiert und bei Bedarf auch Mehreinnahmen aus der Grundsteuer durch höhere Hebesätze generiert werden.

4. Neuer Hebesatz erforderlich!

Da die bisherigen Hebesätze mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums, d.h. zum 1. Januar 2025, automatisch ihre Geltung verlieren (vgl. § 25 Abs. 2 GrStG), musste jede Gemeinde die ab dem 1. Januar 2025 gültigen neuen Hebesätze noch im Kalenderjahr 2024 festlegen. **Die bis 2024 geltenden Hebesätze im Bereich Grundsteuer sind beim Markt Mallersdorf-Pfaffenberg seit 1976 unverändert bei 350 v. H.**

Die Festlegung der Grundsteuer Hebesätze ab dem 01.01.2025 hat der Markt Mallersdorf-Pfaffenberg mit Erlass der „Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze“ vom 23.10.2024 durchgeführt.

In der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates vom 22.10.2024 wurden, unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Gesamtsumme aller Messbeträge im Marktgebiet zum 01.01.2025 und der Vergleich zu den „Alten“ Messbeträgen, sowie der aktuellen Haushaltslage folgende Hebesätze ab dem 01.01.2025 festgesetzt:

Grundsteuer A: 350 v.H.

Grundsteuer B: 275 v.H.

Hinzuweisen ist hier darauf, dass es sich bei den aktuell vorliegenden „offensichtlich“ fehlerhaften Bescheiden, teilweise um sehr große Abweichungen (teilweise 10 – 20-facher Wert) handelt, was bei einer Berichtigung ebenfalls zu einer Verminderung der Gesamtsumme aller Messbeträge im Marktgebiet führt.

Grundlage für Festsetzung Hebesätze ab 01.01.2025 im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg:
Stand zum 21.10.2024:

	Messbeträge	
	2024	2025
Grundsteuer A	33.000 €	30.000 €
Grundsteuer B	175.000 €	338.000 €

	Grundsteuer 2024	
	Hebesatz	2024
Grundsteuer A	350 %	112.000 €
Grundsteuer B	350 %	612.500 €

	Grundsteuer 2025	
	Hebesatz	2025
Grundsteuer A	350 %	105.000 €
Grundsteuer B	275 %	929.500 €

	Veränderungen	
	2025	
Grundsteuer A		-7.000 €
Grundsteuer B		317.000 €

Zu erwartende Summe an Berichtigungen:
- 65.000 €

Rechnerische Auswirkung auf die Einnahmen

Ca. + 245.000 €

Rein rechnerische(fiktive) Aufkommensneutralität in Bezug auf die gesamte Marktgemeinde:

Grundsteuer A	370 %
Grundsteuer B	200 %

Gründe:

Die Hebesätze liegen im Markt Mallersdorf-Pfaffenberg seit 1976 unverändert bei 350 %, und wurden auch in Zeiten von gestiegener Inflation nicht angepasst um die Steuerpflichtigen zu entlasten. Auch für die Kommunen in Bayern führt die allgemeine Preisentwicklung zu erheblichen finanziellen Herausforderungen, welche nur durch Einsparungen einerseits, als auch durch geeignete Erhöhungen der Einnahmen andererseits bewältigt werden müssen. Dies machte neben den Einsparungen eine Erhöhung, auch der Grundsteuer erforderlich.

Die Entscheidung der Anpassung des Hebesatzes von 350 % auf 275 % wurde im Gremium als Kompromiss zwischen der Entlastung der Bürgerinnen und Bürger einerseits und der Notwendigkeit im Rahmen der angespannten Haushaltslage, die dauernde Leistungsfähigkeit des Marktes sicherzustellen, beschlossen.

Zu beachten ist, dass die Festlegung anhand der Zahlen zum Stand 21.10.2024 erfolgte, seither erfolgen, wie erwartet, bereits regelmäßig Änderungen der Messbetragsbescheide durch die Finanzämter.

Fehlerhafte Grundsteuermessbetragsbescheide und Einspruchsverfahren werden bereits von den Finanzbehörden bearbeitet. Der aktuelle Fokus liegt hierbei auf im Einspruchsverfahren geltend gemachten Berichtigungen sowie auf mit Nichtigkeitsfolge behafteten, fehlerhaften Bescheiden, sodass diesbezüglich möglichst zeitnah noch Korrekturen erfolgen können. Alle dem Markt Mallersdorf-Pfaffenberg aufgefallenen möglichen Unrichtigkeiten in den Grundsteuermessbescheiden, welche von der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, sind bereits schnellstmöglich an das zuständige Finanzamt Straubing-Bogen gemeldet worden.

Bitte beachten Sie, dass die von der Finanzverwaltung erlassenen **Grundsteuermessbescheide für die Gemeinden stets verbindlich sind**. Das bedeutet, dass die Gemeinden hieran bis zur Änderung durch die Finanzämter gebunden sind und selbst im Falle offensichtlicher Unrichtigkeiten nicht davon abweichen dürfen.

5. Hinweise zum Mehrstufigen Verfahren

5.1. Grundlage:

Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 (ca. 6 Mio. Fälle) einmalig (anders Grundsteuer A, Verfahren erfolgt nach Bundesmodell!)

Allgemeinverfügung Landesamt für Steuern:

Aufforderung zur Abgabe einer i. d. Regel elektronischen Steuererklärung (ELSTER-Online-Portal) zur Erhebung von Daten, die für die Feststellung der Grundsteuerausgangsbeträge erforderlich sind (auch schriftlich möglich).

5.2. Stufe 1: Äquivalenzbetrag

Überprüfung der Steuererklärungen und **Festsetzung der Grundsteuerausgangsbeträge (Äquivalenzbetrags)** (I. Stufe) durch gesonderten Feststellungsverwaltungsakt (vgl. § 180 Abs. 1 Nr. 1 AO). Feststellung Fläche von Grund und Boden (in qm) und Gebäudefläche (in qm) einschl. Unterscheidung Wohnfläche oder Nutzfläche

Hinweis: Kann nach Art. 6 Abs. 2 Satz 4 BayGrStG auch mit dem Grundsteuermessbescheid verbunden werden.

Bei Nichterklärung erfolgt Schätzung

5.3. Stufe 2: Messbetrag

Messbetragsbescheid:

Ab 01.01.2025 wird in Bayern die Grundsteuer nach neuem Recht erhoben. Alle Steuerpflichtigen haben Grundsteuermessbetragsbescheide³ vom Finanzamt erhalten. Dieser stellt die verbindliche Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer⁴ durch die Gemeinde dar.

Unklarheiten und Fragen in Bezug auf den Messbetrag³ klären sie bitte mit dem **Finanzamt Straubing**, gegeben falls auch unter Hinzuziehung eines Steuerberaters.

Bitte beachten Sie, dass wir als Gemeinde leider keine steuerliche Beratung durchführen dürfen. Sollte eine Änderung des Messbetragsbescheides erforderlich sein, so kann dies ausschließlich über das Finanzamt erfolgen, den Kontakt finden Sie auf Ihrem Messebetragsbescheid.

5.4. Stufe 3: Grundsteuer

Grundsteuerbescheid:

Die abschließende Berechnung der Grundsteuer⁴ erfolgt durch die Gemeinde nach folgender Formel:

Grundsteuer A¹: Hebesatz von 350 v.H. x Messbetrag³

Grundsteuer B²: Hebesatz von 275 v. H. x Messbetrag³

Sollten sie der Meinung sein, dass diese Berechnung durch die Gemeinde falsch durchgeführt wurde, können Sie sich gerne an uns wenden.

5.5. Begriffserklärung:

¹Grundsteuer A (Agrar):

Sie gilt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, also Flächen, die primär für den Anbau oder die Tierhaltung genutzt werden.

²Grundsteuer B (Bauland):

Diese wird für bebaute oder bebaubare Grundstücke erhoben, wie zum Beispiel Wohn- oder Gewerbegrundstücke.

³Messbetrag:

Wertzahl des Grundstückes, welches vom Finanzamt, nach Berechnung festgelegt wird.

⁴Grundsteuer:

= Messbetrag multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde