



Die Bürgermeister informieren



Liebe Bürgerinnen und Bürger von Marquartstein und Staudach-Egerndach,

bis zum Jahreswechsel sind es nur noch wenige Wochen; ein großes Thema bei uns in der Gemeindeverwaltung war das ganze Jahr über die 2019 beschlossene **Grundsteuerreform**. Zum **01.01.2025** tritt nun die neue Grundsteuer in Kraft.

Unsere Mitarbeiter im Steueramt haben ganze Arbeit geleistet und beabsichtigen, ab Mitte Dezember die **Bescheide für die reformierte Grundsteuer** zu versenden, auch wenn uns aktuell noch nicht zu allen Grundstücken bzw. Eigentümern Daten vom Finanzamt vorliegen.

Es gibt noch Eigentümer, die keine Angaben gemacht haben, Datensätze, die unvollständig und/oder nicht zuzuordnen sind, und ähnliche Probleme. Für diese Fälle kann seitens der Gemeinde noch kein neuer Grundsteuerbescheid erstellt werden. Hier ist es unser Ziel, gemeinsam mit Ihnen einen möglichst korrekten Datenbestand zu erreichen. Dazu können in Einzelfällen noch mehrere Arbeitsvorgänge nötig sein.

Was bisher geschah

Sie als **Immobilien-/Grundbesitzer haben Ihre Daten an das Finanzamt Traunstein (FA TS) übermittelt** – online per Elster oder mittels ausgefüllter Formulare. Dabei haben Sie Angaben gemacht zu Ihrer Person, den Besitzverhältnissen (z.B. Ehepaar, Erbengemeinschaft, Grundstücksgemeinschaft), der Flurnummer, den Eigentumsanteilen, zu Wohn- und Nutzfläche etc.

Diese Angaben wurden wohl größtenteils ungeprüft vom FA TS übernommen; zumindest ist das die Erfahrung, die die Mitarbeiter in unserem Steueramt beim Datentransfer gemacht haben. In jedem Fall

bilden diese Angaben die **Grundlage für die Neuberechnung des sogenannten Messbetrages**, welcher für uns Gemeinden der wesentliche Faktor für die Berechnung der Grundsteuerabgabe ist. Der **Grundsteuerbescheid** ist gewissermaßen eine „Rechnung“. Diese setzt sich zusammen aus dem **Messbetrag**, geliefert vom FA TS und dem **Hebesatz**, den jede Gemeinde selbst festzulegen hat.

Gestaltung der Hebesätze

Wie Sie bereits aus der Gemeindezeitung/den Tageszeitungen wissen, haben die Gemeinderäte im Falle von Marquartstein und Staudach-Egerndach **beschlossen, die bisherigen Hebesätze beizubehalten**.

Damit entsprechen wir, wie uns unsere Berechnungen bestätigt haben, weitestgehend der sogenannten **Aufkommensneutralität**, zu der wir Gemeinden im Hinblick auf die Grundsteuerreform angehalten sind. Aufkommensneutralität bedeutet, dass eine Gemeinde nach Umsetzung der Reform ähnlich viel Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Das heißt aber nicht notwendigerweise, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Folglich wird es zu Verschiebungen kommen: Einige Eigentümer werden zukünftig eventuell mehr Grundsteuer entrichten müssen, andere weniger. Der unveränderte Hebesatz ermöglicht es Ihnen, eins zu eins nachzuvollziehen, welche Auswirkungen die Grundsteuerreform für Sie persönlich hat.

An dieser Stelle bleibt noch zu erwähnen, dass es keine feste Verpflichtung der Kommunen gibt, das Grundsteueraufkommen insgesamt auf gleichem Niveau zu halten.

Berechnungsbeispiele auf Basis der Hebesätze

Gemeinde Marquartstein:

- Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) = 310 von Hundert
- Grundsteuer B (bebautes/unbebautes Grundstück) = 310 von Hundert

Gemeinde Staudach-Egerndach:

- Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) = 330 von Hundert
- Grundsteuer B (bebautes/unbebautes Grundstück) = 300 von Hundert.



Die Bürgermeister informieren



Beispiel 1:

Für Ihr **bebautes Grundstück** in Marquartstein haben Sie vom FA TS einen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 erhalten, **errechneter Messbetrag 41,20 EUR**.

Es ergibt sich:

Grundsteuer B = 41,20 EUR x 310 %
= 127,72 EUR jährlich

Beispiel 2:

Für Ihr **landwirtschaftliches Grundstück** in Staudach-Egerndach haben Sie vom FA TS einen Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 erhalten, **errechneter Messbetrag 9,66 EUR**.

Es ergibt sich:

Grundsteuer A = 9,66 EUR x 330 %
= 31,88 EUR jährlich

Das **Ergebnis aus dieser Beispielrechnung ist die fällige Grundsteuer für ein Jahr**, in den meisten Fällen wird diese auf vier Zahltermine aufgeteilt: 15.02. + 15.05. + 15.08. + 15.11. eines Kalenderjahres.

Was ist zu tun?

Die Meisten von Ihnen haben zwischenzeitlich vom FA TS einen „**Bescheid über den Grundsteuermessbetrag, Hauptveranlagung auf den 1.1.2025**“ bekommen. Dieser erläutert die Berechnung des Messbetrages durch die Bewertungsstelle des FA TS für den jeweiligen Besitz. Wir bezeichnen diesen Bescheid als **GRUNDLAGENBESCHEID**, weil er die **Berechnungsgrundlage für den Grundsteuerbescheid** durch unsere Behörde beinhaltet.

Bitte prüfen Sie, ob die Angaben in diesem Grundlagenbescheid mit den von Ihnen an das FA TS übergebenen Daten übereinstimmen: z.B. Vor- und Zuname, Anschrift, Besitzverhältnisse (Ehepaar, Erbengemeinschaft, Grundstücksgemeinschaft), Quadratmeterzahlen, Flurnummer(n) und **unbedingt das Aktenzeichen** (oben links auf dem Bescheid). Zur Prüfung der Berechnungen empfehlen wir im Internet die Seite des Bayerischen Landesamtes für Steuern: <https://www.grundsteuer.bayern.de/>. Hier sind alle Formeln und Rechenschritte zur Bewertung Ihres Eigentums erklärt. **Bei Abweichungen, Unklarheiten oder Fehlern kontaktieren Sie bitte ausschließlich:**

Finanzamt Traunstein

Herzog-Otto-Straße 6

83278 Traunstein

Telefon: 0861/701-740

E-Mail: poststelle.fa-ts@finanzamt.bayern.de

Die Bewertung (oder auch Schätzung) Ihrer Immobilie und somit die Berechnung des Messbetrages obliegt **ausschließlich dem Finanzamt Traunstein**.

Wir können und dürfen an diesem Grundlagenbescheid des FA TS keine Änderungen vornehmen oder abweichende Angaben an Sie als Eigentümer weiterverrechnen.

Die Gemeinde **muss** den Grundsteuerbescheid für 2025 und folgende Jahre zwingend anhand des gelieferten Messbetrages berechnen.

Bei Gründen zur Beanstandung dieses Messbetrages vom FA TS sieht das Gesetz vor, dass der Empfänger des Bescheides innerhalb von vier Wochen nach Erhalt Widerspruch einlegen muss. Dieser Zeitraum dürfte bei den Meisten von Ihnen schon verstrichen sein; daher weist das Landesamt für Steuern auf seiner oben genannten Internetseite ausdrücklich darauf hin (Zitat):

„Aber auch, wenn die **Frist für den Rechtsbehelf abgelaufen** ist, müssen Sie Fehler beim Finanzamt (...) schriftlich anzeigen. Die Bescheide können dann ggf. noch für die Vergangenheit, auf alle Fälle aber für die Zukunft berichtigt werden.“

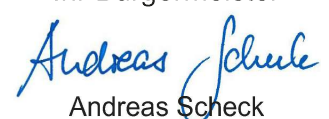
Bei der **Gemeinde** müssen/können Sie **nur Widerspruch** einlegen, wenn bei der Erstellung des Bescheides **Fehler in Bezug auf den Grundlagenbescheid** aufgetreten sind: z.B. Eingabefehler beim Messbetrag oder Aktenzeichen (Zahlendreher, Kommafehler o.Ä.), falsche Anschrift, falsche Besitzverhältnisse (Ehepaar, Erbengemeinschaft, Grundstücksgemeinschaft, GbR usw.), falsche Flurnummer o.Ä. Unsere Kontaktdaten finden Sie auf Ihrem Bescheid rechts oben.

In diesem Sinne hoffen wir auf eine möglichst reibungslose Umsetzung der Reform und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Ihre Bürgermeisterin


Martina Gaukler

Ihr Bürgermeister


Andreas Scheck