

# Informationsblatt zur Grundsteuerreform der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau



## Hintergründe der Grundsteuerreform

Im April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig. Daraufhin hat der Bayerische Landtag im Jahr 2021 zur Neuregelung der Grundsteuer ein eigenes Landesgrundsteuergesetz verabschiedet. Ab 2025 hat der Wert eines Grundstücks bei der Berechnung der Grundsteuer in Bayern keine Relevanz mehr, die Grundsteuer wird nun nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude berechnet. Der Stichtag für die neue Bewertungsmethode ist der 01.01.2022.

## Ablauf der Grundsteuerreform

Im Zuge der Grundsteuerreform wurden zuerst alle Grundstücksbesitzer durch die jeweils zuständigen Finanzämter aufgefordert, für ihre Grundstücke Grundsteuererklärungen abzugeben. Anschließend haben **ausschließlich** die Finanzämter die Berechnung der Grundsteueräquivalenzbeträge sowie darauffolgend der Grundsteuermessbeträge vorgenommen. Zu beiden Beträgen haben die Steuerpflichtigen jeweils einen einzelnen Bescheid vom Finanzamt erhalten.

Parallel hat die Stadt Neuburg am 22.10.2024 die Satzung über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) erlassen. Gemäß § 1 dieser Satzung wurden die Steuersätze (Hebesätze) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 320 v. H. (gleichbleibend) und für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 295 v. H. (bisher 320 v. H.) für das Haushaltsjahr 2025 festgesetzt.

Auf Grundlage der neuen Hebesätze sowie der Grundsteuermessbeträge, die für die Stadt Neuburg als Kommune bindend sind, wurde nun der Ihnen vorliegende Grundsteuerbescheid erlassen.

## Wichtige Fragen und Antworten

### *Wie kann ich gegen den Grundsteuerbescheid vorgehen?*

Die **Grundlage dieses Grundsteuerbescheids** der Stadt Neuburg sind **die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes, auf die die Stadt Neuburg keinen Einfluss hat**. Wir weisen somit darauf hin, dass ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Neuburg nicht dazu führt, dass die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes geändert werden oder die Grundsteuer reduziert wird.

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**. Wir empfehlen, den bisherigen mit dem neuen Grundsteuermessbetrag zu vergleichen. Ergeben sich hieraus Nachfragen oder Unstimmigkeiten **wenden Sie sich bitte ausschließlich an das zuständige Finanzamt** unter Angabe Ihres Aktenzeichens und **nicht an die Stadt Neuburg**. Werden Berichtigungen vom Finanzamt anerkannt, erfolgt eine Anpassung der Grundlagenbescheide durch das Finanzamt für die Zukunft. Die Stadt Neuburg wird nach Bekanntgabe durch das Finanzamt einen neuen Grundsteuerbescheid erlassen.

Solange der Grundsteuermessbescheid nicht geändert wird, muss dieser zwingend von der Stadt Neuburg angewandt und umgesetzt werden. Die Zahlungspflicht für die Grundsteuer besteht bis zum Erhalt eines neuen Grundsteuermessbetragsbescheides fort und wird auch durch einen Einspruch beim Finanzamt nicht gehemmt.

**Bei Fragen zum zugrunde gelegten Grundsteuermessbetrag oder den Grundsteueräquivalenzbeträgen bzw. dem Grundsteuerwert wenden Sie sich bitte schriftlich an Ihr zuständiges Finanzamt oder an die Informationshotline zur Bayerischen Grundsteuer unter der Telefonnummer 089 30700077.**

### ***Warum bekomme ich einen Bescheid, obwohl das Objekt bereits veräußert wurde?***

Sie haben einen Grundsteuerbescheid erhalten, da Sie zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt (Stichtag 01.01.2022) Eigentümer waren. Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt noch nicht nachvollzogen. Der bisherige Eigentümer bleibt so lange grundsteuerpflichtig, bis das Finanzamt das Grundstück auf den neuen Eigentümer fortgeschrieben hat. Aufgrund erhöhtem Arbeitsaufkommens beim Finanzamt, durch die Bearbeitung der Grundsteuerreform, kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis offene Eigentumswertfortschreibungen bearbeitet werden.

Sobald der Eigentumswechsel durch das Finanzamt erfolgt ist, erhalten Sie auch von der Stadt Neuburg entsprechende Bescheide. Sollten Fälligkeiten im Jahr 2025 noch abgebucht werden, erhalten Sie diese automatisch mit der Umschreibung rückerstattet.

**Auch hier gilt: Haben Sie Fragen zu Ihrem Bearbeitungsstand des Eigentumswechsels, setzen Sie sich mit Ihrem zuständigen Finanzamt in Verbindung.**

### ***Warum muss ich noch für das ganze Kalenderjahr Grundsteuer bezahlen, obwohl ich im Laufe des Jahres das Grundstück veräußert habe?***

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz und wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt. Eine Umschreibung der Grundsteuer auf die neuen Eigentümer erfolgt nach Änderung durch das Finanzamt immer zum 01.01. des Folgejahres. Anderslautende privatrechtliche Abmachungen ändern nichts an der Steuerpflicht und können von der Steuerverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Das heißt, auch wenn Sie das Objekt im Laufe des letzten Kalenderjahres veräußert haben, bleiben Sie noch für das restliche Jahr Steuerschuldner.

### ***Wie kann ich meine Adresse oder den Namen auf dem Grundsteuerbescheid der Stadt Neuburg ändern lassen?***

Falls Sie konkrete Fragen oder Anliegen zu Adress- oder Namensänderungen haben, können Sie sich gerne telefonisch an uns wenden, jedoch kann es aufgrund des zu erwartenden erhöhtem Arbeits- und Telefonaufkommens zu Verzögerungen und Wartezeiten kommen.

Bitte wenden Sie sich telefonisch **ausschließlich** an die Telefonnummer **08431 55-777**.

Alternativ können Sie uns per Post oder E-Mail ([steuer@neuburg-donau.de](mailto:steuer@neuburg-donau.de)) kontaktieren.

Persönliche Vorsprachen im Steueramt sind nur mit Terminvereinbarung möglich!

### ***Zahlungen der Grundsteuer an die Stadt Neuburg an der Donau***

Im Jahr 2025 ist die erste Steuerfälligkeit der **15.02.2025**.

Wir bitten Sie, auf dem Grundsteuerbescheid zu **kontrollieren**, ob eine Abbuchung der Grundsteuer durch ein SEPA-Lastschriftmandat von einem uns bekannten Konto hinterlegt ist. Im Falle einer Abbuchung finden Sie über der Zeile „Information 2025“ einen Hinweis zur Abbuchung und einen Teil der uns vorliegenden Kontonummer. Falls **keine** Abbuchung hinterlegt ist, finden Sie an der besagten Stelle des Bescheides den Hinweis „Zahlungspflichtig: Nutzen Sie zukünftig die Vorteile des SEPA-Lastschrifteinzugs!“. Es ist möglich, dass bei einigen Grundsteuerfällen bisher eine Abbuchung hinterlegt war und diese nun im Zuge der Arbeiten an den Personenkonten aufgrund der Grundsteuerreform nicht mehr möglich ist. Insbesondere ist dies der Fall, wenn sich die Abrechnungsart (Grundsteuer A oder Grundsteuer B) geändert hat.

In diesem Fall müssen Sie **ein neues SEPA-Lastschriftmandat** ausfüllen und uns zukommen lassen.

Bitte vergessen Sie außerdem nicht, eventuell bestehende Daueraufträge entsprechend bei Ihrer Bank abzuändern.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und Ihre Mithilfe!  
Ihr Steueramt