

# Informationsblatt zur Grundsteuerreform



Fragen, Antworten u. Informationen zu diesem Thema für die Bürger  
der Gemeinde Fuchsstadt

## Weshalb erfolgte eine Neufestsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B?

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts v. 10.04.2018 verlieren die aktuell gültigen Hebesätze für die **Grundsteuer A (für land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke)** und **B (bebaute u. unbebaute Grundstücke für Wohn- bzw. Gewerbe Zwecke)** zum **31.12.2024** ihre Gültigkeit.

## Aus diesem Grund erfolgte eine Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrages für alle Grundstücke.

Die Neufestsetzung des Grundsteuermessbetrages für die **Grundsteuer A** wird nach dem Bundesmodell (= Wertverfahren) ermittelt, spielt jedoch im Verhältnis zu den Einnahmen der Grundsteuer B eine untergeordnete Rolle.

Bei der **Grundsteuer B** hat sich der Freistaat Bayern für ein eigenes, **wertunabhängiges Flächenmodell** entschieden.

D. h., **ab dem 01.01.2025** spielt der Wert eines Grundstückes mit den Bauwerken (Haus/Garage/Nebengebäude) hierauf **keine Rolle mehr**, unabhängig davon, wie groß und alt diese sind.

## Die Festsetzung der Grundsteuerschuld erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

### 1. Stufe: Berechnung des Grundsteuermessbetrages anhand der Flächen aus der Grundsteuererklärung (hier liegt die Zuständigkeit ausschließlich Finanzamt Bad Kissingen):

Hierzu ein Berechnungsbeispiel an einem Grundstück mit folgenden Flächen:

Grundstücksfläche = 700 m<sup>2</sup>, Wohnfläche = 200 m<sup>2</sup>, Nutzfläche (70 m<sup>2</sup> ./ 50 m<sup>2</sup> Freibetrag) = 20 m<sup>2</sup>

Zunächst wird der **Äquivalenzbetrag** (= Fläche x Äquivalenzzahl) jeweils für die **Grundstücksfläche**, für die **Wohnfläche** und für die **Nutzfläche** ermittelt.

	Fläche	X	Äquivalenzzahl	=	Äquivalenzbetrag
- <b>Grundstücksfläche</b>	= 700 m <sup>2</sup>	X	0,04 €/m <sup>2</sup>	=	28 €
- <b>Wohnfläche</b>	= 200 m <sup>2</sup>	X	0,50 €/m <sup>2</sup>	=	100 €
- <b>Nutzfläche</b>	= 20 m <sup>2</sup>	X	0,50 €/m <sup>2</sup>	=	10 €
<b>Äquivalenzbetrag gesamt</b>					<b>138 €</b>

Im nächsten Schritt **wird für die Berechnung des Grundsteuermessbetrages** der Äquivalenzbetrag mit einer im Grundsteuergesetz definierten Grundsteuermesszahl multipliziert.

	Äquivalenzbetrag	X	Grundst.-Messzahl	=	Grundst.-Messbetrag
- <b>Grundstücksfläche</b>	= 28 €	X	100 %	=	28 €
- <b>Wohnfläche</b>	= 100 €	X	70 %	=	70 €
- <b>Nutzfläche</b>	= 10 €	X	100 %	=	10 €
<b>Ergebnis Grundsteuermessbetrag gesamt</b>					<b>108 €</b>

**Hinweis:** Bei Fragen zur Höhe des Grundsteuermessbetrages liegt die Zuständigkeit für die Bearbeitung **ausschließlich beim FINANZAMT**, und nicht bei der Gemeinde Fuchsstadt. Eine Änderung des Grundsteuermessbetrages ist nur durch das FINANZAMT möglich.

### 2. Stufe: Berechnung der jährlichen Grundsteuerschuld (hier liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde Fuchsstadt):

Die Gemeinde Fuchsstadt multipliziert ihren Hebesatz mit dem neuen Grundsteuermessbetrag, um die endgültige jährliche Grundsteuerschuld zu berechnen.

In der folgenden Berechnung wird aufgezeigt, wie hoch die jährliche Grundsteuerschuld lt. o. g. Beispiel wäre, hätte der Gemeinderat keine Reduzierung des noch bis zum 31.12.2024 gültigen Hebesatzes i. H. v. 340 % beschlossen.

-	Grundsteuermessbetrag	x	Hebesatz (alt)	=	Grundsteuerschuld
	108 €	x	340 %	=	367,20 €

### Entscheidung des Gemeinderates über die Neufestsetzung der Hebesätze ab dem 01.01.2025

Aufgrund der bisher übermittelten Datensätze vom Finanzamt Bad Kissingen würden sich bei unveränderten Hebesätzen die derzeitigen jährlichen Grundsteuereinnahmen der Gemeinde Fuchsstadt i. H. v. 211.500 € um ca. 46,5 % auf 310.000 € erhöhen.

Deshalb hat der Gemeinderat in der Sitzung am 13.11.2024 beschlossen, die bisherigen Hebesätze der Grundsteuer A (340 %) und Grundsteuer B (340 %) ab dem 01.01.2025 **auf 250 % zu reduzieren**.

Ermittlung der jährlichen Grundsteuerschuld lt. Beispiel **mit dem ab dem 01.01.2025 gültigen Hebesatz der Gemeinde Fuchsstadt von 250 %:**

-	Grundsteuermessbetrag	X	Hebesatz (neu)	=	Ergebnis Grundsteuerschuld
	108 €	X	250 %	=	270 €

### Welche Folgen hat die Grundsteuerreform für jedes einzelne Grundstück?

Hierfür gibt es keine pauschale Antwort. Sicher ist, dass sich die Steuerschuld bei allen Steuerpflichtigen ändern wird.

Wie hoch die jährliche Grundsteuerschuld für den Grundbesitz jedes einzelnen nach neuem Recht belastet wird, hängt maßgeblich von der Neubewertung des jeweiligen Grundstückes mit deren Bebauung durch die Finanzbehörde ab. Der Gemeinde Fuchsstadt hat auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss.

Die logische Konsequenz bei der Neubewertung des Grundsteuermessbetrages **anhand des „wertunabhängigen Flächenmodelles“ ist, dass größere Grundstücke** - unabhängig davon, wie groß und alt die Bauwerke (Haus/Garage/Nebengebäude) hierauf sind – im Vergleich zu kleineren Grundstücken **höher bewertet** werden.

Ein teilweiser starker Anstieg des Grundsteuermessbetrages bei der Grundsteuer B trifft u. a. für folgende Grundstücke zu:

1. Grundstücke mit großen Grundstücksflächen
2. Grundstücke mit Wohnbebauung, wenn für größere z. B. dahinterliegenden Flächen keine eigene Flurnummer vorhanden ist
3. Grundstücke, bei denen der Grundsteuermessbetrag vor sehr langer Zeit, teilweise bis in die 60'er Jahre zurück letztmals bewertet wurde. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn auf diesen Grundstücken jahrzehntelang keine Baumaßnahme mit Baugenehmigung durchgeführt wurde und deshalb keine Anpassung des Grundsteuermessbetrages erfolgte. Denn im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgt i. d. R. auch eine Neubewertung des Grundsteuermessbetrages. Hier muss erwähnt werden, dass für diese Grundstücke die Grundsteuerfestsetzung über viele Jahre hinweg zu niedrig gewesen ist.

### Wie kann jeder Grundstückseigentümer bereits heute seine bisherige Grundsteuerschuld bis zum 31.12.2024 berechnen und mit der Grundsteuerschuld ab dem 01.01.2025 vergleichen?

Hierzu benötigt man den zuletzt zugestellten Grundsteuerbescheid der Gemeinde Fuchsstadt. Dies erfolgte aufgrund der letzten Hebesatzänderung im Januar 2016. Teilweise liegen den Grundstückseigentümern auch Grundsteuerbescheide mit jüngerem Datum vor. Dies ist dann der Fall, wenn auf dem Grundstück eine Bebauung erfolgt bzw. der Eigentümer des Grundstückes nach dem 01.01.2016 gewechselt hat.

Auf den o. g. Grundsteuerbescheid steht der bisherige Grundsteuermessbetrag mit der bisherigen jährlichen Grundsteuerschuld.

Der neue Grundsteuermessbetrag müsste bereits jedem Grundstückseigentümer vom Finanzamt Bad Kissingen in Form eines Bescheides über den Grundsteuermessbetrag mit Hauptveranlagung ab dem 01.01.2025 zugegangen sein. Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundsteuererklärung fristgerecht abgegeben wurde.

**Um die neue jährliche Grundsteuerschuld zu berechnen, ist dieser Grundsteuermessbetrag mit dem neuen Hebesatz von 250 % zu multiplizieren.**

Den Grundsteuerbescheid der Gemeinde Fuchsstadt mit der jährlichen Grundsteuerschuld nach der neuen Berechnung erhalten Sie Anfang des Jahres 2025; spätestens dann haben Sie Kenntnis von der neuen jährlichen Grundsteuerschuld ab dem 01.01.2025.