

Merkblatt:

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“, das Thema Grundsteuerreform und die Ungewissheit, in welcher Höhe jeder Grundstückseigentümer ab diesem Jahr Grundsteuer zu entrichten hat, beschäftigt aktuell viele Bürger. Dies gilt auch im Gebiet unserer Verwaltungsgemeinschaft. Uns erreichen täglich Nachfragen zu diesem Thema. Wir bitten um Verständnis, dass unsere Ressourcen nicht ausreichen, um sämtliche dieser Fragen persönlich unmittelbar beantworten zu können. Deshalb haben wir in diesem Merkblatt wesentliche und zuletzt häufig gestellte Fragen zusammengefasst und versucht, damit die überwiegende Mehrheit dieser Fragen schriftlich zu beantworten.

1. Der Grundsteuerbescheid der Gemeinde weicht vom Bescheid des Finanzamtes ab. Warum ist das so?

Das Finanzamt legt den Grundsteuermesswert auf Grund der von Ihnen abgegebenen Erklärung zum Stichtag 01.01.2022 fest und die Gemeinde multipliziert den für alle Grundstücke im Gemeindegebiet festgesetzten Hebesatz mit dem Grundsteuermesswert. Der sich daraus ergebende Betrag ist die Forderung der Gemeinde für die Grundsteuer, die in der Regel auf 4 Raten im Jahr aufgeteilt wird.

2. Ich bin mit dem Grundsteuerbescheid nicht einverstanden und lege bei der Gemeinde Widerspruch ein.

Die Gemeinde kann Ihrem Widerspruch nicht abhelfen, da die grundlegenden Festsetzungen für Ihr Grundeigentum nur das Finanzamt vornimmt. Die Gemeinde multipliziert diesen Wert nur noch mit dem für alle in der Gemeinde befindlichen Grundstücke festgesetzten Hebesatz (Grundsteuer A oder B). Der Bescheid des Finanzamtes hat bei den meisten Bescheid-Empfängern (sofern gegen diesen nicht fristgemäß nach Zugang Einspruch eingelegt wurde) bereits sogenannte Bestandskraft erlangt. Das bedeutet, er kann nicht mehr mit Rechtsbehelfen angegriffen werden. Ihrem Widerspruch kann von der Gemeinde deshalb in der Regel nicht abgeholfen werden und müsste an die Widerspruchsbehörde weitergeleitet werden. Die festgesetzten Steuerbeträge sind auch bei Einlegung eines Widerspruchs zu entrichten, sonst entstehen Säumniszuschläge.

3. Sie haben Einspruch beim Finanzamt gegen die Festsetzung eingelegt. Warum erhalten Sie trotzdem von der Gemeinde einen Steuerbescheid?

Die eingegangenen Einsprüche wird das Finanzamt erst später bearbeiten, so dass es möglich ist, dass die Gemeinde den Grundsteuermessbetrag erhalten hat. Die Gemeinde weiß nicht, dass Sie Widerspruch eingelegt haben und ist verpflichtet, die Beträge zu erheben. Somit müssen Sie bitte die Festsetzung aus dem Bescheid bezahlen, eine Aussetzung der Vollziehung (Zahlungsaussetzung) erfolgt nicht. Sofern es später mit der Widerspruchsbearbeitung eine neue Festsetzung gibt, die Sie begünstigt, erhalten Sie zu viel gezahlte Beträge selbstverständlich zurück.

4. Ich bin Eigentümer in einer Erbengemeinschaft. Warum bin ich als Zahlungspflichtiger aufgeführt?

In der Regel teilt das Finanzamt der Kommune alle Eigentümer einer Erbengemeinschaft mit. Es obliegt dem Steueramt, einen Steuerpflichtigen festzusetzen. Es bekommt also nicht jeder Steuerpflichtige einen Bescheid in Höhe seines Miteigentumsanteils, sondern ein Vertreter der Erbengemeinschaft wird ausgewählt.

Sind Sie mit der Auswahl als Bescheid-Empfänger nicht einverstanden, können Sie in der Steuerabteilung auch andere Angaben machen. Beispielsweise können Sie den Eigentümer angeben, der das Grundstück nutzt. Eine Aufteilung der Kosten innerhalb der Erbengemeinschaft müssen die Eigentümer untereinander vornehmen. Der von der Gemeinde ausgewählte Adressat des Bescheids ist verpflichtet, die Beträge in der geforderten Höhe zu zahlen.

5. Warum bekomme ich von Ihnen einen Bescheid zur Zahlung von Grundsteuern zugesandt, obwohl ich meine Grundstücke (z. B. Haus) bereits verkauft habe?

Bisher haben uns leider noch nicht alle Umschreibungen vom Finanzamt erreicht. Somit sind Sie möglicherweise steuerpflichtig, auch wenn Sie Ihr Haus bereits veräußert haben. Bitte zahlen Sie auch die neuen Steuerbeträge an uns weiter. Sie müssen diese nicht privatrechtlich vom neuen Eigentümer einfordern. Laut Gesetz bekommen Sie die zu viel gezahlten Beträge ab der Änderung im Grundbuch, in diesem Fall ab 2023 (festgesetzt wird der Eigentümer pro Jahr) von der Gemeinde erstattet. Das erfolgt, sobald die Änderungsmitteilung vom Finanzamt vorliegt.

6. Was passiert, wenn ich noch keinen Grundsteuerbescheid erhalten habe?

Die bisherigen Grundsteuerbescheide haben zum 31.12.2024 ihre Gültigkeit verloren. Bis Sie von der Gemeinde, in der sich das Steuerobjekt befindet, einen Steuerbescheid erhalten, müssen Sie nichts weiter tun. Da die Grundsteuer auch rückwirkend erhoben werden kann, wäre der Zugang eines Steuerbescheids auch in den Folgejahren möglich.

Wir arbeiten jedoch daran, dass spätestens bis Sommer 2025 die Bescheide an die Eigentümer versandt werden.

7. Ich habe meinen Dauerauftrag nicht bei meiner Bank geändert, wie erfolgt eine Verrechnung?

Wenn Sie durch einen Dauerauftrag oder Überweisung die nicht mehr gültigen Grundsteuerbeträge gezahlt haben, werden diese auf Ihrem Personenkonto verbucht und mit der neuen Forderung verrechnet. Sollte ein Guthaben entstehen, bekommen Sie dieses ausgezahlt. Falls eine Nachforderung entstehen sollte, müssen Sie die Differenz zwischen den bereits gezahlten Beträgen und der neuen Festsetzung noch überweisen. Wir empfehlen Ihnen, den Dauerauftrag bei Ihrer Bank zu löschen und mit Eingang des neuen Grundsteuerbescheides einen neuen einzurichten.

Bitte beachten Sie, dass wenn Sie nur die alten Beträge überweisen und der neue Bescheid eine höhere Forderung enthält, Säumniszuschläge und Mahngebühren entstehen können.

8. Ich habe dem Kontoeinzug der fälligen Beträge widersprochen oder möchte ein neues SEPA-Lastschriftmandat für die Grundsteuer erteilen.

Die SEPA-Mandate behalten weiterhin Ihre Gültigkeit, wenn Sie auch weiterhin den Einzug der Grundsteuerbeträge zu den Fälligkeiten wünschen. Ein Widerruf ist nicht erforderlich. Zur Vereinfachung können Sie natürlich jederzeit für alle Ihre Objekte ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen.