

# Wichtige Hinweise

## **Warum erhalte ich einen Grundsteuerbescheid?**

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für verfassungswidrig.

Dieser Bescheid beinhaltet erstmals die Bewertung der Grundsteuer nach der gesetzlich in Bayern vorgeschriebenen neuen Bewertungsmethode (Stichtag 01.01.2022).

Diese Bewertung führt ausschließlich das Finanzamt durch, welches uns anschließend den entsprechenden Grundsteuermessbetrag übermittelt hat. Auf dessen Grundlage hat die Stadt Rain Ihre zu zahlende Grundsteuer ermittelt.

**Die Stadt Rain hat keinen Einfluss auf die Höhe Ihres Messbetrags. Bei Nachfragen oder Unstimmigkeiten hierzu wenden Sie sich bitte ausschließlich an das zuständige Finanzamt unter Angabe Ihres Aktenzeichens und nicht an die Stadt Rain.**

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

Da Sie zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt (zum Stichtag 01.01.2022) noch Eigentümer waren.

Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt noch nicht nachvollzogen.

Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an das zuständige Finanzamt.

## **Warum muss ich noch für das ganze Kalenderjahr Grundsteuer bezahlen, obwohl die Veräußerung unterjährig erfolgte?**

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz und wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt. Das heißt, auch wenn Sie das Objekt im Laufe des letzten Kalenderjahres veräußert haben, bleiben Sie noch für das restliche Jahr Steuerschuldner. Eine Umschreibung der Grundsteuer auf die neuen Eigentümer erfolgt nach Änderung durch das Finanzamt zum 01.01. des Folgejahres. Hierfür erhalten Sie zu gegebener Zeit entsprechende Bescheide.

Aufgrund erhöhtem Arbeitsaufkommen beim Finanzamt, durch die Bearbeitung der Grundsteuerreform, kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis der genannte Vorgang bearbeitet wird.

Sollte dies der Fall sein und Fälligkeiten im Jahr 2025 noch abgebucht werden, erhalten Sie diese automatisch mit der Umschreibung bzw. dem Eigentümerwechsel rückerstattet.

## **Fragen und Änderungen zu Namen oder Adressen**

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 erhöhten Arbeits- und Telefonsaufkommens zu Verzögerungen und Wartezeiten kommen. Alternativ können Sie uns per Post oder E-Mail unter [steuern@rain.de](mailto:steuern@rain.de) kontaktieren.

Persönliche Vorsprache im Steueramt sind nur mit Terminvereinbarung möglich!

# Wichtige Hinweise

## Zahlungen der Grundsteuer an die Stadt Rain

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen.

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

## Hinweise zur Überprüfung der Berechnungsgrundlagen für den Grundsteuerbescheid

Grundlage für den Grundsteuerbescheid der Gemeinde sind die Berechnungsgrundlagen des Finanzamts. **Diese sind für die Gemeinde bindend. Deshalb müssen die Steuerpflichtigen ein besonderes Augenmerk auf die Grundlagenbescheide des Finanzamts richten (insbesondere durch einen Vergleich des bisherigen Grundsteuermessbetrags mit dem neuen Grundsteuermessbetrag).** Vor allem bei größeren Abweichungen gegenüber dem bisherigen Grundsteuermessbetrag sollten die Berechnungsgrundlagen und die Angaben in der Grundsteuererklärung noch einmal sorgfältig geprüft werden. Ergeben sich hier Unplausibilitäten, sollte mit dem Finanzamt Kontakt aufgenommen werden. Werden Berichtigungen vom Finanzamt anerkannt, erfolgt eine Anpassung der Grundlagenbescheide durch das Finanzamt und die Gemeinde wird einen neuen Grundsteuerbescheid erlassen.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde führt nicht dazu, dass die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes geändert werden oder die Grundsteuer reduziert wird.

**Vielen Dank für Ihr Verständnis,  
Ihre Abteilung Steuerwesen**