



# Ihr Blick ins Rathaus

Aktuelles aus der VG



## Grundsteuerreform stellt Finanzamt Traunstein vor große Herausforderung

*Finanzamt Traunstein bittet um Geduld & Verständnis*

Rund um den Jahreswechsel erreichen das Finanzamt Traunstein vermehrt Anfragen, insbesondere zu den Zurechnungsfortschreibungen zum 01.01.2026.

Um alle Gemeinden des Landkreises Traunstein auf den gleichen Informationsstand zu bringen, hat das Finanzamt Traunstein die Antworten auf wesentliche Fragen zusammengefasst und bittet darum von weiteren Einzelabfragen abzusehen.

### Das Finanzamt Traunstein teilt mit:

- dass die Zurechnungsfortschreibungen (bei Änderung der Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks, z.B. durch Verkauf) zum 01.01.2026 zum heutigen Zeitpunkt bis auf weiteres aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden können.
- dass die Erledigung der noch ausstehenden Zurechnungen zum 01.01.2023, 01.01.2024 und 01.01.2025 zudem noch mehrere Monate in Anspruch nehmen wird.
- dass die Erledigung von Einsprüchen entsprechend §29a Abgabenordnung grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich des (geplanten) Zentralfinanzamts Grundsteuer Zwiesel/Viechtach liegt. Nach Kenntnisstand des Finanzamts Traunstein werden die Rechtsbehelfe dort nach Eingangsdatum bearbeitet.
- dass Änderungsanträge grundsätzlich nach Eingangsdatum und Umfang der Änderung priorisiert werden. Die Erledigung konnte bis zum Ende 2025 nicht abgeschlossen werden.

Das Finanzamt Traunstein weist ausdrücklich darauf hin, dass die Erledigung des Arbeitsaufwands der Grundsteuerreform für das Finanzamt Traunstein als Grundlagenfinanzamt mit der gegebenen personellen Situation nicht zu schaffen ist und weitere Zeit in Anspruch nehmen wird.

Die Mitarbeiter des Finanzamts TS bedauern diese Situation sehr und versichern, dass sie weiterhin ihr Bestes tun, um den bestehenden Arbeitsvorrat schnellstmöglich abzuarbeiten.

### Zu den Hintergründen

Zum **01.01.2025** trat die **Grundsteuerreform** in Kraft. Das neue bayerische Grundsteuermodell unterscheidet sich grundlegend vom bisherigen System, sodass die Grundsteuer ab diesem Zeitpunkt neu berechnet werden muss.

Das **neue Modell** ist ein **wertunabhängiges Flächenmodell**. Durch diesen Systemwechsel hat sich die Grundsteuer verändert.

Durch diese Reform muss die Grundsteuer für jedes Objekt vom Finanzamt TS neu berechnet und ein neuer Grundsteuermessbescheid für die Gemeinde und den Bürger erlassen werden. Jeder Bürger hat anschließend einen neuen **Grundsteuerbescheid** von der Gemeinde erhalten.

### Hoher Arbeitsaufwand für die Finanzämter

Da die Grundsteuerbescheide normalerweise nicht jährlich versendet werden, ist ein großer Arbeitsaufwand für die Finanzämter entstanden und war in diesem Zeitraum nicht zu schaffen.

Deshalb sind **bis jetzt immer noch nicht alle Grundsteuerbescheide an die Bürger ergangen**. Zusätzlicher Arbeitsaufwand entstand für das Finanzamt durch die Notwendigkeit von Schätzungen aufgrund nicht abgegebener Grundsteuererklärungen.

Auch die **Eigentumsumschreibungen** konnten vom Finanzamt TS noch nicht abgeschlossen werden. Beim Verkauf eines Objektes ist für das gesamte Jahr, in dem es verkauft wurde, noch Grundsteuer zu zahlen. Bspw. bedeutet ein Verkauf im Jahr 2024 eine Umschreibung auf die neuen Eigentümer zum 01.01.2025 und somit erst auf das darauffolgende Jahr.

Die Eigentumsumschreibungen auf den 01.01.2026 sind laut der Mitteilung vom Finanzamt technisch noch nicht möglich.

Auch **Beschwerden und Widersprüche** sind vom Finanzamt zu bearbeiten, da allein das Finanzamt für die Berechnung zuständig ist. Die Gemeinden setzen nur anhand des Bescheids vom Finanzamt die Grundsteuer fest.



#### • Wie kann ich die Änderung(en) anzeigen?

Sie können die Änderung(en) am Grundstück bzw. am Betrieb der Land- und Forstwirtschaft über

- den **Vordruck Grundsteueränderungsanzeige** (**BayGrSt 5**) oder
- eine **vollständig ausgefüllte Grundsteuererklärung** (**Vordrucke BayGrSt 1 bis BayGrSt 4**)

anzeigen. Die Vordrucke erhalten Sie online unter [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) oder bei Ihrem Finanzamt. Diese können Sie über ELSTER - Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) oder auch in Papierform übermitteln. Falls es in einem Jahr mehrere Änderungen gab, zeigen Sie diese bitte zusammengefasst an. Beim Formular Grundsteuererklärung geben Sie bitte den Stand nach den Änderungen an.

#### • Was passiert mit der Änderungsanzeige?

Das Finanzamt prüft, ob und in welcher Höhe sich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ändert. Anschließend schickt Ihnen das Finanzamt neue Bescheide (Bescheid über den Grundsteueräquivalenzbeträge bzw. den Grundsteuerwert; Bescheid über den Grundsteuermessbetrag) zu. Zudem teilt es der zuständigen Kommune automatisch die neue Bemessungsgrundlage mit.

Die Kommune schickt Ihnen dann einen neuen Grundsteuerbescheid zu, in dem aufgeführt ist, wie viel Grundsteuer Sie künftig zahlen müssen.

#### Wo finde ich weitere Informationen?

Hilfen zum Ausfüllen der Grundsteueränderungsanzeige und der Grundsteuererklärung sowie weitere Informationen finden Sie unter

[www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de)



## Grundsteuer in Bayern

### Anzeige von Änderungen



#### • Worum geht es?

Für jedes Grundstück und für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss Grundsteuer bezahlt werden. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich unter anderem nach der Größe und der Nutzung des Grundbesitzes.

Auf den Stichtag 1. Januar 2022 wurde für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 festgestellt. Ändert sich nach dem Stichtag 1. Januar 2022 etwas am Grundbesitz so sind Sie als Eigentümerin oder Eigentümer des Grundbesitzes gesetzlich verpflichtet, dem Finanzamt sämtliche Änderungen anzugeben. Sie werden dazu nicht gesondert aufgefordert. Das Finanzamt prüft anschließend, ob sich die Änderung(en) auf die Grundsteuerbemessungsgrundlage auswirken.

Sie müssen das Finanzamt darüber informieren, dass

- sich die tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes (u. a. Fläche, Nutzung) geändert haben, z. B.
  - Ein Wintergarten wurde angebaut.
  - Ein Haus wurde abgerissen.
  - Die Größe des Flurstücks hat sich geändert.
  - Das Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt.
  - Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet.
  - Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiese wurde zu Bauland.
  - Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Scheune wird jetzt an einen Gewerbebetrieb vermietet.

## Anzeigepflicht von Veränderungen in der Bemessungsgrundlage

Es ist wichtig und verpflichtend für alle Bürgerinnen und Bürger, dass die Finanzämter über Änderungen der Bemessungsgrundlagen informiert werden.

Da vielen Steuerpflichtigen diese Anzeigepflicht nicht bewusst ist, finden Sie den Flyer des Bayerischen Landesamts für Steuern mit den wichtigsten Informationen rund um die Grundsteuer zum Download auf der Homepage des Rathauses Bergen unter Aktuelles.

Dieser hängt außerdem im Rathaus für Sie zur Ansicht und liegt zur Mitnahme aus.

Das Finanzamt Traunstein und die Verwaltungsgemeinschaft Bergen bedanken sich für Ihre Mithilfe.



#### Grundsteuer in Bayern

### Anzeige von Änderungen



#### • Worum geht es?

Für jedes Grundstück und für jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft muss Grundsteuer bezahlt werden. Die Höhe der Grundsteuer bemisst sich unter anderem nach der Größe und der Nutzung des Grundbesitzes.

Auf den Stichtag 1. Januar 2022 wurde für jedes Grundstück und jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 1. Januar 2025 festgestellt. Ändert sich nach dem Stichtag 1. Januar 2022 etwas am Grundbesitz so sind Sie als Eigentümerin oder Eigentümer des Grundbesitzes gesetzlich verpflichtet, dem Finanzamt sämtliche Änderungen anzugeben. Sie werden dazu nicht gesondert aufgefordert. Das Finanzamt prüft anschließend, ob sich die Änderung(en) auf die Grundsteuerbemessungsgrundlage auswirken.

Sie müssen das Finanzamt darüber informieren, dass

- sich die tatsächlichen Verhältnisse des Grundbesitzes (u. a. Fläche, Nutzung) geändert haben, z. B.
  - Ein Wintergarten wurde angebaut.
  - Ein Haus wurde abgerissen.
  - Die Größe des Flurstücks hat sich geändert.
  - Das Gebäude ist erstmals denkmalgeschützt.
  - Die bisherige Wohnung wird jetzt an eine Arztpraxis vermietet.
  - Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Wiese wurde zu Bauland.
  - Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Scheune wird jetzt an einen Gewerbebetrieb vermietet.

#### • Wer muss die Änderung(en) anzeigen?

- Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks
  - Eigentümerinnen und Eigentümer eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
  - bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, die Erbbauberechtigten
  - bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden:
    - für den Grund und Boden: die Eigentümerinnen und Eigentümer des Grund und Bodens
    - für die Gebäude: die Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebäudes
- Gehört der Grundbesitz mehreren Personen, genügt es, wenn eine Person die Anzeige abgibt.

#### • Bis wann muss ich die Änderung(en) beim Finanzamt anzeigen?

Die Änderungen eines Kalenderjahrs müssen Sie grundsätzlich **bis zum 31. März** des Jahres abgeben, das auf das Jahr der Änderung(en) folgt.

Beispiel: Ein Anbau wird im Februar 2027 fertiggestellt. Sie müssen die Änderung bis zum 31. März 2028 beim Finanzamt anzeigen.

Sofern Ihnen dies nicht rechtzeitig möglich ist, informieren Sie bitte frühzeitig Ihr Finanzamt und beantragen Sie eine Fristverlängerung.