

## Informationen zum neuen Grundsteuerbescheid 2025

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen die wichtigsten Informationen zu Ihrem neuen Grundsteuerbescheid mit. Wir wollen Ihnen die Berechnung der Grundsteuer verständlich darlegen und Sie bei Fragen an die zuständigen Stellen verweisen.

### Warum erhalten Sie einen Grundsteuerbescheid?

Seit 2022 waren Sie als Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Grundsteuererklärung abzugeben. Auf Basis dieser Erklärung hat das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025 ermittelt. Der Steuermessbetrag ist für die Stadt Schwandorf bindend.

Die Stadt Schwandorf berechnet die Grundsteuer auf dieser Grundlage anhand des jeweiligen eigenen Hebesatzes. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.12.2024 folgende neue Hebesätze beschlossen, welche ab 01.01.2025 in Kraft getreten sind:

Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft):	bisher: 315 v.H.	<b>neu: 200 v.H.</b>
Grundsteuer B (bebaute Grundstücke):	bisher: 340 v.H.	<b>neu: 250 v.H.</b>

### Warum müssen Sie mehr oder weniger bezahlen?

Der Grundsteuerbetrag ändert sich, weil das Finanzamt den sogenannten „Messbetrag“ neu berechnet hat. Das geschah anhand Ihrer Angaben in der Grundsteuererklärung. Die Grundsteuer wird in Schwandorf in der Gesamtsumme aufkommensneutral ausgestaltet. Dass es allerdings zu Belastungsverschiebungen bei den einzelnen Festsetzungen, d. h. Erhöhungen, aber auch Minderungen kommt, ist in der Reform der Grundsteuer begründet, die in Bayern für einen Wechsel in der Grundsteuer B von einer wertabhängigen Berechnung zu einem Flächenmodell geführt hat.

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

Sie erhalten einen Grundsteuerbescheid, da Sie zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt Schwandorf (zum Stichtag 01.01.2022) noch Eigentümer waren. Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentumswechsel, hat diesen das Finanzamt Schwandorf noch nicht vollzogen. 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?

Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Eine Anpassung an geänderte Verhältnisse erfolgt erst zu Jahresbeginn des Folgejahres. Das bedeutet, 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 den neuen Eigentümer erfolgt erst nach Änderung durch das Finanzamt zum 01.01. des Folgejahres.

Aufgrund eines erhöhten Arbeitsaufkommens beim Finanzamt hinsichtlich der Grundsteuerreform kann es einige Zeit in Anspruch nehmen, bis der genannte Vorgang bearbeitet wird. Sollte dies der Fall sein und Fälligkeiten im Jahr 2025 werden noch abgebucht, erhalten Sie diese automatisch mit der Umschreibung zurückerstattet.

## **An wen wende ich mich bei Fragen?**

Bei Fragen zum Grundsteuermessbetrag, der die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt darstellt, wenden Sie sich ausschließlich an das zuständige Finanzamt Schwandorf, Friedrich-Ebert-Str. 59, 92421 Schwandorf, Telefon: 09431 382-0, E-Mail: [poststelle.fa-sad@finanzamt.bayern.de](mailto:poststelle.fa-sad@finanzamt.bayern.de)

Bei Fragen und Unklarheiten zum Grundsteuerbescheid wird gebeten, dass Sie sich per Mail unter [grundsteuer@schwandorf.de](mailto:grundsteuer@schwandorf.de) oder per Telefon unter 09431/45-477 an die Verwaltung wenden. Bitte haben Sie Verständnis bei Wartezeiten und sehen von wiederholten Anfragen ab, da diese die Bearbeitung verzögern.

## **Wichtige Hinweise zur Zahlung**

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben gültig.  
Bei Daueraufträgen passen Sie bitte die Beträge an.

Bei neuen Objekten muss ein neues SEPA-Mandat ausgefüllt werden, welches dem Bescheid beigelegt ist.

Beachten Sie bitte auch, dass SEPA-Mandate nur 3 Wochen vor der nächsten Fälligkeit widerrufen werden können.

## **Widerspruch**

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Schwandorf ist ein Grundlagenbescheid und für die Stadt Schwandorf bindend. **Gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Schwandorf können Sie nur Widerspruch erheben, wenn Sie formelle Fehler oder den Hebesatz anfechten wollen.** Ein Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung.

Wenn Sie den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt Schwandorf anfechten wollen oder Unrichtigkeiten erkennen, wenden Sie sich bitte über ELSTER – Ihr Online-Finanzamt ([www.elster.de](http://www.elster.de)) oder schriftlich an das Finanzamt Schwandorf. Weitere Informationen entnehmen Sie auch der Informationsseite des Bayerischen Landesamtes für Steuern zur Grundsteuerreform unter <https://www.grundsteuer.bayern.de/>.

## **Erhöhte Auslastung**

Aufgrund der umfassenden Grundsteuerreform kann es zu Wartezeiten bei der Bearbeitung Ihrer Anfragen kommen. Wir bitten hier um Ihr Verständnis.

Ihre Stadt Schwandorf