

Hinweise und häufige Fragen zur Grundsteuerreform 2025

1. Was ist der Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuerwerts?

Der Grundsteuerwertbescheid ist die Basis für Ihre Grundsteuer. Er ersetzt den ehemaligen Einheitswert und enthält eine Bewertung Ihres Grundstücks. Diese ist grob vergleichbar mit einer Kaufpreisermittlung. Der Grundsteuerwert ist insbesondere für die Verteilung der Grundsteuer unter den Eigentümerinnen und Eigentümern innerhalb einer Stadt maßgebend. Sie sollten ihn genau prüfen, denn er ist für alle folgenden Bescheide bindend. Außerdem: In der Regel hat nur ein Einspruch gegen diesen ersten Bescheid Aussicht auf Erfolg.

→ Zuständig für diesen Bescheid: Finanzamt

2. Was ist der Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags?

Sie erhalten den Grundsteuermessbescheid in der Regel direkt zusammen mit dem Grundsteuerwertbescheid von Ihrem Finanzamt. Er rechnet den Grundsteuerwert letztlich nur in eine sinnvolle Größe um.

→ Zuständig für diesen Bescheid: Finanzamt

3. Was ist der Grundsteuerbescheid?

Den Grundsteuerbescheid bekommen Sie von Ihrer Stadtverwaltung. Erst auf diesem Bescheid sehen Sie, wie viel Grundsteuer Sie zahlen müssen. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid hat in der Regel keine Aussicht auf Erfolg, da hier nur die Werte aus dem Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags mit dem beschlossenen Hebesatz multipliziert werden.

→ Zuständig für diesen Bescheid: Stadtverwaltung

4. Wie kann ich meinen Grundsteuerbescheid von der Stadtverwaltung prüfen?

Überprüfen Sie zunächst, ob Ihre Angaben wie Name und Adresse korrekt sind. Weiter können Sie prüfen, ob der richtige Messbetrag aus dem Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags vom Finanzamt übernommen wurde. Als letzten Punkt können Sie prüfen, ob der richtige Hebesatz angewendet wurde. Für die Grundsteuer B beträgt dieser seit 01.01.2025 390% und für die Grundsteuer A 320% im Stadtgebiet.

→ Sollten Angaben nicht korrekt sein, wenden Sie sich bitte an die Stadtverwaltung. Im Falle eines Widerspruchs möchten wir darauf hinweisen, dass dieser nur schriftlich oder persönlich zur Niederschrift – nicht per E-Mail - erfolgen kann.

5. Ich habe jetzt gemerkt, dass der Messbetrag nicht stimmen kann. Was kann ich tun?

Melden Sie sich bitte umgehend beim Finanzamt, um das Anliegen zu klären. Bis zur Klärung ist der Grundsteuerbescheid der Stadtverwaltung bindend. Sollte im Nachgang eine zahlungswirksame Korrektur des Messbetrages erfolgen, erhalten Sie geänderte Bescheide sowohl für den Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt als auch für die Grundsteuer von der Stadtverwaltung.

6. Ich habe bereits beim Finanzamt Einspruch eingelegt und habe dennoch einen Bescheid der Stadtverwaltung erhalten. Muss ich trotzdem zahlen?

Anscheinend wurde ihr Einspruch vom Finanzamt noch nicht abschließend bearbeitet. Im Falle einer Korrektur erhalten Sie und die Stadtverwaltung einen geänderten Bescheid. Der Grundsteuerbescheid wird dann entsprechend angepasst. Bis dahin ist der Grundsteuerbescheid der Stadtverwaltung bindend, d.h. Sie müssen den festgesetzten Betrag trotz Widerspruchs bezahlen. Sobald eine zahlungswirksame Korrektur durch das Finanzamt der Stadtverwaltung vorliegt, erfolgt eine Verrechnung bzw. ggf. Gutschrift.

Falls Sie bis zur Klärung Ihres Einspruchs beim Finanzamt nicht zahlen, werden die festgesetzten Beträge gemahnt und vollstreckt.

Um Mahnungen und Vollstreckung der festgesetzten Beträge zu verhindern, stellen Sie einen formlosen, schriftlichen Antrag auf Aussetzung des Vollzugs der Forderung bei der Stadtverwaltung und fügen eine Kopie Ihres Einspruchs beim Finanzamt bei. Damit wird die Pflicht zur Zahlung bis zur Klärung des Einspruchs ausgesetzt.

7. Ich habe bei der Stadt Wildenfels fristgerecht Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid eingereicht. Wie geht es weiter?

Nach Prüfung Ihres Widerspruchs durch die Stadt Wildenfels wird dieser zur abschließenden Bearbeitung an das Landratsamt Zwickau übergeben. Dort werden nochmals die Sachverhalte aus dem Grundsteuerbescheid geprüft (siehe Pkt. 4) – nicht aus den Bescheiden zur Festsetzung des Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbetrags des Finanzamtes. Abschließend erhalten Sie seitens des Landratsamtes einen Widerspruchsbescheid, der Ihrem Widerspruch entweder abhilft oder den Klageweg eröffnet.

Falls Sie bis zur Klärung Ihres Widerspruchs nicht zahlen, werden die festgesetzten Beträge gemahnt und vollstreckt.

Um Mahnungen und Vollstreckung der festgesetzten Beträge zu verhindern, stellen Sie einen formlosen, schriftlichen Antrag auf Aussetzung des Vollzugs der Forderung bei der Stadtverwaltung. Damit wird die Pflicht zur Zahlung bis zur Klärung des Widerspruchs ausgesetzt.