

## **Sachstand Grundsteuerhebesätze 2025, Grundsteuerreform**

Der Bescheidversand der neuen Grundsteuerbescheide ab 2025 steht in nächster Zeit an.

Dazu hat der Gemeinderat in der Sitzung am 27.11.2024 über die Hebesätze der Grundsteuer für das Jahr 2025 beraten.

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden ab 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) 430 v. H. (zuletzt 400 v.H.)
2. Grundsteuer B (für Grundstücke) 430 v. H. (zuletzt 400 v. H.)

In Bezug auf die Festsetzungsbescheide der Grundsteuermessbeträge vom Finanzamt Garmisch-Partenkirchen können wir derzeit folgendes mitteilen:

1. Stand 15.11.2025 fehlen dem Finanzamt Garmisch-Partenkirchen in der Gemeinde Ettal ca. 8 % an Grundsteuererklärungen, die von den Grundeigentümern bisher nicht abgegeben wurde. Laut Bearbeitungsstand der Verwaltungsgemeinschaft Unterammergau bedeutet dies, dass wir in der Grundsteuer B von insgesamt 351 Objekten 323 Erklärung erhalten haben, ca. 28 fehlen.
2. Bei fehlenden Grundstückserklärungen der Eigentümer erfolgen vom Finanzamt voraussichtlich bis Mitte 2025 Schätzungen der Messbeträge. Es wird beabsichtigt, hier Verspätungszuschläge zu erheben!

**Die Gemeinde bittet nochmals alle Grundeigentümer, die ihre Erklärungen bisher nicht abgegeben haben, dies unverzüglich nachzuholen!**

3. Derzeit führt das Finanzamt die Zurechnungen/Eigentümerwechsel vorrangig durch. Wegen Bearbeitungsrückstände in den letzten zwei Jahren können diese vermutlich nicht bis Mitte Dezember 2024 abgeschlossen werden.
4. Im Anschluss der Schätzungen gemäß Punkt 2, also nach Mitte 2025, werden dann erst Korrekturen z.B. von Nutzflächen, mit berichtigten Grundsteuermessbeträgen vom Finanzamt durchgeführt.  
Laut mündlicher Aussage des Finanzamtes gibt es insbesondere bei Ferienwohnungen, Eigentümergemeinschaften und in der Landwirtschaft Probleme.

Damit die Gemeinde Ettal im Jahre 2025 die wichtigen Einnahmen aus der Grundsteuer generieren kann, ist ein Bescheidversand Ende 2024/Anfang 2025 geplant. Das bedeutet, dass damit auch fehlerhafte Bescheide zum Versand kommen.

Der Bürger hat hier zu unterscheiden, ob ggf. ein Widerspruch/Einspruch an das Finanzamt Garmisch-Partenkirchen oder an die Verwaltungsgemeinschaft Unterammergau gerichtet wird. Hierzu folgende Anmerkungen.

1. Aufgabe des Finanzamtes ist grundsätzlich die **Berichtigung/Ermäßigung** des **Grundsteuermessbetrages**. Ein Einspruch hat schriftlich an das Finanzamt Garmisch-Partenkirchen, – Bewertung –, Dompfaffstr. 5, 82467 Garmisch-Partenkirchen, zu erfolgen. Wegen Überlastung wird die Grundsteuerstelle beim Finanzamt Garmisch-Partenkirchen telefonisch nicht zu erreichen sein!

Ein Muster für einen Einspruch stellt die Gemeinde Ettal auf Ihrer Internetseite unter <https://www.gemeinde-ettal.de> unter „Aktuelles – Neues aus der Verwaltung“ zur Verfügung.

2. Werden Widersprüche in Papierform an die Verwaltungsgemeinschaft Unterammergau gerichtet, Ausnahme Erlassmöglichkeiten, lehnen wir diese grundsätzlich ab. Es erfolgt eine Weiterleitung an das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zur kostenpflichtigen Entscheidung.

**Ein Widerspruch per Email ist nicht zulässig, da er den Formerfordernissen nicht genügt.**

Weiterer Hinweis: Trotz des Widerspruches haben die entsprechenden Zahlungen zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zu erfolgen (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO), Erstattungen führt die Verwaltungsgemeinschaft Unterammergau erst mit dem Vorliegen eines Aufhebungs- bzw. Änderungsbescheides vom Finanzamt durch.

Schlussfazit der Steuerstelle der Verwaltungsgemeinschaft Unterammergau. Wahrscheinlich, auch in Bezug auf die Erklärungen der Grundeigentümer, wird die Grundsteuer neu zu einem Generationenprojekt. Da sich die neuen Grundsteuermessbeträge vor allem individuell auf ein wertunabhängiges Flächenmodell der Objekte beziehen, kann sich für den Einzelnen durchaus eine Erhöhung der Grundsteuer ergeben.

Das Bayerische Finanzministerium, Herr Finanzminister Füracker, wie auch der Bund für Steuerzahler können sich eine Aufkommensneutralität wünschen, grundsätzlich obliegt die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze nach Art. 22 Abs. 2 GO bzw. Art. 18 KAG den Gemeinden.

In diesem Zuge erlauben wir uns auch hinzuweisen, dass der Nivellierungshebesatz bei der Grundsteuer derzeit bereits 310 % beträgt. Dieser spielt für die Steuerkraft der Gemeinde eine Rolle, die sich z.B. auf die Kreisumlage der Gemeinden auswirkt.