

Grundabgaben:

Als Grundabgaben werden bei der Stadt Forchheim die Straßenreinigungsgebühr und die Grundsteuer bezeichnet.

Die Grundlage hierfür sind die Straßenreinigungssatzung und das Grundsteuergesetz.

Straßenreinigungsgebühr:

Die Straßenreinigungsverordnung der Stadt Forchheim verpflichtet die Eigentümer von Grundstücken, die diesen zugeordneten Flächen der öffentlichen Straße zu reinigen und Gehbahnen im Winter in einem sicheren Zustand zu halten.

Für Ihre Leistungen erhebt die Stadt Forchheim Gebühren nach der Straßenreinigungssatzung.

Maßstab für die Berechnung ist grundsätzlich die Frontlänge, mit der das betreffende Grundstück an eine öffentliche Straße angrenzt und die jeweilige Reinigungsklasse.

Bei der Straßenreinigung sollen die anfallenden Kosten durch die Erhebung der Gebühr gedeckt werden. Ein Gewinn wird hierbei nicht erzielt.

Nähere Auskünfte zur Straßenreinigung erteilt der städtische Bauhof.

Grundsteuer:

Die Grundsteuer ist eine Real- und Objektsteuer, mit der das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung besteuert wird.

Es wird unterschieden zwischen:

- Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Grundsteuer B (für alle sonstigen Grundstücke)

Die persönliche und sachliche Steuerpflicht wird vom örtlichen Finanzamt bestimmt. Das Finanzamt nimmt die Bewertung des Grundbesitzes vor und erteilt sodann einen Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge und einen Grundsteuermessbescheid. Der hierin festgesetzte Grundsteuermessbetrag ist Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer. An die Feststellungen des Finanzamtes ist das Steueramt gebunden.

Die Höhe der Grundsteuer errechnet sich durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrages mit dem jeweils maßgebenden Hebesatz. Dieser wird vom Stadtrat der Stadt Forchheim für das gesamte Stadtgebiet einheitlich festgelegt.

Grundsteuerreform:

Ab dem 01. Januar 2025 tritt das neue Grundsteuerrecht in Kraft. Hierfür wurden mit Stichtag zum **01.01.2022** alle Grundstücke neu bewertet. Auf diesen Stichtag erfolgt eine neue Hauptfeststellung des Grundsteuerwertes.

Hierfür wurden von den Eigentümerinnen und Eigentümern eine Steuererklärung abgegeben. Seitdem haben die Finanzämter Bescheide mit den neuen Grundsteuerwerten erlassen. Dieser Wert ist die neue Bemessungsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Der neue Grundsteuermessbetrag wird durch die Kommune, der Stadt Forchheim, mit dem sog. Hebesatz multipliziert. Dies ergibt den zu zahlenden Grundsteuerbetrag.

Hierfür muss die Stadt Forchheim eine neue Hebesatzsatzung erlassen. Die Höhe des Hebesatzes wurde in der November-Stadtratssitzung vom 26.11.2024 auf 390 v.H. für die Grundsteuer A und 335 v.H. für die Grundsteuer B festgelegt und anschließend im Stadtanzeiger veröffentlicht.

Zahlungen der Grundsteuer an die Stadt:

Die Grundsteuer wird pro Kalenderjahr festgesetzt und wird in der Regel vierteljährlich zu den festen Terminen am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November des Kalenderjahres fällig.

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen.

Bitte vergessen Sie nicht, bestehende Daueraufträge entsprechend bei Ihrer Bank abzuändern. Sie möchte die Grundsteuer zukünftig per SEPA-Lastschriftmandat bezahlen, dann wenden Sie sich bitte an die Stadtkasse (stadtkasse@forchheim.de) oder entnehmen einen Vordruck aus dem Stadtanzeiger.

Hinweise zum Eigentumswechsel:

Schuldner der Grundsteuer für ein ganzes Kalenderjahr ist derjenige, dem das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahres gehört. Die Zurechnung auf den neuen Eigentümer erfolgt durch das zuständige Finanzamt grundsätzlich auf den 01.01. des auf den wirtschaftlichen Übergang folgenden Jahres (Beginn der Steuerpflicht).

Privatrechtliche Vereinbarungen im notariellen Vertrag zwischen den Vertragsparteien (Verkäufer und Käufer), z. B. über den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, bleiben hiervon unberührt. Der Fachbereich „Steuern und Grundbesitzabgaben“ wird bei einem Eigentumswechsel in der Regel nicht unmittelbar durch den Notar bzw. die Grundbuchstelle des Amtsgerichtes informiert, sondern erhält die Information über die steuerliche Zurechnung des Grundstücks erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Bewertungsstelle des zuständigen Finanzamtes.

Aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens in den Finanzämtern durch die Bearbeitung der Grundsteuerreform, kann es etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis Ihr Vorgang bearbeitet wurde.

Eine Umschreibung auf den neuen Eigentümer ist **nur** durch Mitteilung vom Finanzamt möglich.

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

Was bedeutet der Hebesatz von 390/330 %?

Der Hebesatz wird mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert (Grundsteuermessbetrag x Hebesatz 390 %/335 %). Dies ergibt Ihre Grundsteuerzahllast für das Kalenderjahr.

Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid?

Grundlage für die Festsetzung ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Forchheim. Bestehen Zweifel an der Richtigkeit dieses oder anderer vom Finanzamt ergangener Bescheide, muss unmittelbar gegen diesen Bescheid beim Finanzamt Einspruch eingelegt werden. Die Stadt hat auf die Grundsteuermessbescheide keinen Einfluss. Sie ist an diese gebunden.

Für Fragen zum Grundsteuermessbescheid ist ausschließlich das Finanzamt Forchheim der richtige Ansprechpartner.

Solange der Grundsteuermessbescheid nicht geändert wird, muss dieser zwingend von der Stadt Forchheim angewandt und umgesetzt werden. Die Zahlungspflicht besteht weiterhin fort und wird auch durch einen Einspruch nicht gehemmt.

Innerhalb der Rechtsbehelfsfrist können Sie Einspruch beim Finanzamt einlegen. Weitere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der in den Bescheiden enthaltenen Rechtsbehelfsbelehrung des Finanzamtes.

Anzeige von Änderungen – Mitteilen von Fehlern

Wenn Sie bereits eine Grundsteuererklärung beim Finanzamt abgegeben haben, sich im Nachhinein jedoch am Grundstück oder dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft etwas geändert hat, müssen Sie dies dem Finanzamt mitteilen. Das Finanzamt fordert Sie nicht dazu auf, die Änderungen anzuzeigen.

Gleiches gilt auch, wenn Ihnen bei der Grundsteuererklärung ein Fehler unterlaufen ist.

Wie kann ich dem Finanzamt Änderungen mitteilen?

Die Änderungen an Ihrer wirtschaftlichen Einheit können Sie entweder mit dem Vordruck Grundsteueränderungsanzeige (BayGrSt 5) oder mittels einer vollständig ausgefüllten Grundsteuererklärung (Vordrucke BayGrSt 1 bis 4) anzeigen.

Grundsteueränderungsanzeige

Für die Abgabe der Grundsteueränderungsanzeige (Vordruck BayGrSt 5) haben Sie drei Möglichkeiten:

- Elektronisch über ELSTER – Ihr Online Finanzamt – unter www.elster.de
- Über das am PC ausfüllbare PDF-Formular – verfügbar auf www.grundsteuer.bayern.de
- Als Papier-Formular zum handschriftlichen Ausfüllen – verfügbar in den Finanzämtern

Bitte beachten Sie: Ihre Grundsteueränderungsanzeige können Sie nicht per E-Mail einreichen, da das Gesetz für die Wirksamkeit die eigenhändige Unterschrift vorsieht.

Ihre Änderungsanzeige reichen Sie beim örtlich zuständigen Finanzamt, für die Stadt Forchheim ist dies das Finanzamt Forchheim, ein.

Die Stadt Forchheim hat hierfür keine Papier-Formulare erhalten. Diese müssen beim Finanzamt abgeholt und auch dort abgegeben werden.

Sie benötigen weitere Informationen oder Unterstützung?

Weitere Informationen und Videos, die Sie beim Erstellen der Grundsteuererklärung unterstützen, sowie die wichtigsten Fragen rund um die Grundsteuer in Bayern finden Sie online unter www.grundsteuer.bayern.de.

Zuständig für die Festsetzung des Hebesatzes und die Berechnung der anfallenden Grundsteuer (Steuermessbetrag x Hebesatz) ist die Stadt Forchheim.

Bei Fragen zur Festsetzung steht Ihnen das Steueramt per Mail (steueramt@forchheim.de) oder telefonisch zur Verfügung. Aufgrund des zu erwartenden Anrufaufkommens, kann es zu Verzögerungen und Wartezeiten kommen.