

Wichtige Informationen zur Grundsteuerreform – Umsetzung ab 01.01.2025

Aufgrund der ab 1. Januar 2025 geltenden neuen Rechtslage kommt es zu Änderungen bei der Bewertung der Grundstücke. Gleichzeitig wird auch die Festsetzung der Grundsteuern den neuen gesetzlichen Regelungen angepasst. Das Finanzamt Jena hat Ihnen gegenüber mit Erlass eines Bescheides den Messbetrag für Ihr Grundstück festgesetzt. Wenn Sie Fragen oder Einwendungen zur Höhe oder Zusammensetzung dieses Messbetrages haben, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Jena.

Zum **01.01.2025** sind auf Grundlage des vorgenannten Messbetragsbescheides durch die Verwaltungsgemeinschaft Mellingen als Behörde ihrer Mitgliedsgemeinden gegenüber allen Grundstückseigentümern neue Grundsteuer-Veranlagungsbescheide zu erlassen. Diese werden den Grundstückseigentümern zu gegebener Zeit zugestellt.

Ihre neue Grundsteuer berechnet sich aus dem vom Finanzamt Jena festgesetzten Messbetrag des Objektes multipliziert mit dem gültigen Hebesatz Ihrer Stadt/Gemeinde.

Beachten Sie bitte folgende Hinweise:

1. Da sich bei allen neuen Bewertungen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform die zu zahlenden Grundsteuerbeträge geändert haben, **zahlen Sie bitte erst**, wenn Ihnen die neuen Veranlagungsbescheide von der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen als Behörde der Mitgliedsgemeinden vorliegen.
2. Sollten Sie einen **Dauerauftrag bei Ihrer Bank für die Zahlung von Grundsteuern** vereinbart haben, so ist dieser vor der ersten Fälligkeit **von Ihnen** zu löschen bzw. entsprechend des Bescheides für das Jahr 2025 auf die dann aktuellen zu zahlenden Grundsteuerbeträge anzupassen. Da sich **bei jedem Grundstück** die zu zahlenden Beträge ändern werden, ist die Anpassung zwingend notwendig!
3. Die bereits in der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen vorliegenden **SEPA-Basis-Lastschriftmandate** (Abbuchungsaufträge) gelten **für die Grundsteuer B** weiterhin. Sollten Sie dazu Änderungen wünschen, teilen Sie uns diese bitte mit. **Für die Grundsteuer A** werden ab dem Jahr 2025 für alle Objekte **neue Kassenzettel** vergeben. Dies hat zur Folge, dass die **vorliegenden SEPA-Basis-Lastschriftmandate keine Gültigkeit mehr haben**. Aus diesem Grund werden den neuen Bescheiden für die Grundsteuer A SEPA-Formulare beigelegt. Sollten Sie weiterhin die Abbuchung der Grundsteuer A wünschen, so reichen Sie das SEPA-Basis-Lastschriftmandat bitte vollständig ausgefüllt und unterschrieben in unserer Verwaltung ein. Das SEPA-Formular finden Sie auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen unter folgenden Link: <https://www.vgem-mellingen.de/inhalte/mellingen/inhalt/vg/buergerservice/formulare/formulare>
4. Die neuen Grundsteuerbescheide gelten auch für die **Folgejahre**, sofern bezüglich des veranlagten Steuerobjektes keine Änderungen eintreten.
5. Die Veranlagung von **Objekten auf fremdem Grund und Boden (betrifft Garagen und Bungalows)** entfällt zum 01.01.2025. Ab dem 01.01.2025 werden die Eigentümer von dem Grund und Boden immer für das gesamte Grundstück einschließlich des aufstehenden Gebäudes veranlagt. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Eigentümer von dem Grund und Boden berechtigt ist, die Grundsteuer (anteilig) auf den Pächter umzulegen.
6. Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ändert sich die Besteuerungsart von Nutzer- auf Eigentümerbesteuerung. Das bedeutet, dass ab dem Jahr 2025 nur die Eigentümer und nicht mehr die Nutzer (Pächter) von land- und forstwirtschaftlichen Flächen gegenüber der Mitgliedsgemeinde steuerpflichtig sind. Wir möchten auch hier darauf hinweisen, dass der Eigentümer der land- und forstwirtschaftlichen Fläche berechtigt ist, die Grundsteuer (anteilig) auf den Nutzer/Pächter umzulegen.

7. In dem Zeitraum vom **01.01.2022 (Stichtag/ Hauptfeststellungszeitpunkt) bis zum 01.01.2025 (Beginn des neuen Veranlagungszeitraumes)** sind natürlich bei einigen Objekten schon wieder **Änderungen** eingetreten (z.B. Eigentümerwechsel, Änderung der Nutzungsart, An- oder Umbauten etc.). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass diese Änderungen noch nicht alle mit der neuen Bescheidung ab 2025 Berücksichtigung finden können, da die Aufarbeitung durch das Finanzamt Jena erst nach und nach erfolgen kann und der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen noch nicht alle Änderungs-Messbescheide für diesen Zeitraum vorliegen.

Für Rückfragen bezüglich dieser Information stehen Ihnen folgende Mitarbeiter der Verwaltungsgemeinschaft Mellingen, Sachgebiet Steuern, zur Verfügung:

Frau Kiefner 036453/7998 35

Frau Pfündner 036453/7998 36

Frau Vielmuth 036453/7998 37

E-Mail: steueramt@vgem-mellingen.de

J. Vielmuth
Leiterin Finanzabteilung