



Informationen zur Grundsteuer 2026 bei Eigentumswechsel

Eigentumsstand zum 1. Januar maßgeblich

Für die Grundsteuer gilt grundsätzlich: Die Grundsteuer ist eine Jahressteuer. Steuerpflichtig ist damit für das gesamte Kalenderjahr, wer am 1. Januar eines Jahres im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Warum Verkäufe aus dem Jahr 2025 noch nicht berücksichtigt sind

Die Gemeinden können Grundsteuerbescheide nur dann erlassen, wenn ihnen vom Finanzamt ein aktueller Grundsteuermessbescheid für den neuen Eigentümer vorliegt. Dieser Bescheid enthält alle maßgeblichen Daten, insbesondere die steuerlich gültigen Eigentumsverhältnisse. Der Grundsteuermessbescheid ist für die Gemeinden rechtlich bindend.

Für Immobilien-/Grundstücksverkäufe aus dem Jahr 2025 wurden der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm diese geänderten Grundsteuermessbescheide vom Finanzamt noch nicht übermittelt, mit unmittelbaren Folgen für die Steuerpflichtigen. Solange dieser neue Bescheid fehlt, bleibt der bisherige – und damit der frühere Eigentümer – steuerlich maßgeblich. Das bedeutet, dass die Steuerpflicht für 2026 vorerst weiterhin beim bisherigen Eigentümer liegt, auch wenn das Grundstück längst veräußert wurde.

Automatische Korrektur

Sobald das Finanzamt die geänderten Eigentumsverhältnisse verarbeitet hat, übermittelt es der Gemeinde einen aktuellen Grundsteuermessbescheid für den neuen Eigentümer. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm nimmt daraufhin die Korrektur vor. Die Steuerbeträge, die bis zur Änderung noch abgebucht oder bezahlt wurden, werden selbstverständlich zurückerstattet. Ein separates Tätigwerden der Bürgerinnen und Bürger ist hierfür nicht notwendig.

Die Stadtverwaltung bittet um Verständnis, dass die Umschreibung erst erfolgen kann, wenn die entsprechenden Daten vom Finanzamt vorliegen. Erst dann darf und kann ein korrekter Grundsteuerbescheid für den neuen Eigentümer erstellt werden.

Für Rückfragen ist das Finanzamt Zwiesel unter der Telefonnummer 09922/5070 zuständig.