

## **Grundsteuerreform - Informationsblatt**

Die Grundsteuer ist reformiert worden. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Bemessungsgrundlage, die Einheitswerte, für verfassungswidrig erklärt. Bemängelt wurde vor allem, dass die Werte veraltet sind und dadurch die einzelnen Grundsteuerzahler ungleich behandelt werden.

Deshalb gilt: Bis 2024 wird die Grundsteuer noch nach den Einheitswerten berechnet, ab 2025 nach den neuen Berechnungsgrundlagen.

Die neuen Bemessungsgrundlagen werden von den Finanzämtern ermittelt. Die Kommunen berechnen auf dieser Grundlage die Grundsteuer mit ihrem eigenen Hebesatz und legen damit die Höhe der Steuer ab dem 1. Januar 2025 fest.

Die "neue" Grundsteuer ist also erstmals ab dem Jahr 2025 zu zahlen.

Um die neuen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer ermitteln zu können, müssen alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz (z. B. eines Einfamilienhauses, einer Eigentumswohnung oder eines Gewerbegrundstücks) und von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (dazu gehören z. B. auch einzelne oder mehrere land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) eine Grundsteuererklärung abgeben.

### **Aktuelle Informationen**

#### Wann und an wen muss ich die Grundsteuer zahlen?

Die Grundsteuer ist an die Kommune und nicht an das Finanzamt zu zahlen. Die genaue Höhe der Grundsteuer, Fälligkeit und Bankverbindung entnehmen Sie bitte dem Grundsteuerbescheid.

Die Bescheide für das Veranlagungsjahr 2025 werden Mitte Januar 2025 verschickt. Die neue Grundsteuer ist erst ab dem Jahr 2025 zu zahlen.

Die Grundsteuer wird als Jahresbetrag festgesetzt, der in der Regel am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zu je einem Viertel fällig wird.

#### Wie berechnet sich die Grundsteuer?

Grundsteuermessbetrag (Finanzamt) x Hebesatz (Kommune) = zu zahlende Grundsteuer.

### Wer legt den Hebesatz fest?

Jede Kommune legt den Hebesatz selbst fest.

Der Hebesatz ist ein Prozentsatz. Jede Kommune hat mindestens zwei Hebesätze. Die beiden Hebesätze können, müssen aber nicht identisch sein.

- Ein Hebesatz gilt für alle land- und forstwirtschaftlichen Betriebe der Kommune. Die mit diesem Hebesatz berechnete Grundsteuer wird "Grundsteuer A" genannt.

- Der andere Hebesatz gilt für alle Grundstücke in der Kommune. Die mit diesem Hebesatz berechnete Grundsteuer wird als "Grundsteuer B" bezeichnet.

Die Kommunen legen die neuen Hebesätze noch im Jahr 2024 fest.

Wie bisher ist die Kommune bei der Festsetzung des Hebesatzes grundsätzlich frei. Die Finanzverwaltung hat keinen Einfluss auf die Hebesätze der Kommunen.

### Muss ich in Zukunft mehr oder weniger Grundsteuer zahlen?

Pauschale Aussagen darüber, wer künftig mehr oder weniger Grundsteuer zahlen muss als bisher, sind nicht möglich. Eine Erhebung der Grundsteuer nach altem Recht ist ab 2025 verfassungsrechtlich ausgeschlossen.

Unterschiede in der Höhe der Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr sind unvermeidbar und unmittelbare Folge der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts. Wie hoch diese Abweichungen sein werden und in welche Richtung sie sich im Einzelfall genau auswirken, lässt sich nicht vorhersagen.

Die Reform der Grundsteuer soll jedoch aufkommensneutral erfolgen. Insgesamt soll das Grundsteueraufkommen einer Kommune nach der Reform nicht höher sein als vorher. Dies können die Kommunen im Rahmen der Festsetzung der Hebesätze beeinflussen; die Kommunen sind aufgrund der ihnen verfassungsrechtlich garantierten Hebesatzautonomie frei, wie hoch sie ihre Hebesätze künftig festsetzen.

Die Bescheide über den Grundsteuermessbetrag, die von den jeweiligen Finanzämtern versandt werden, legen lediglich die Bemessungsgrundlagen fest. Sie lassen daher keine Rückschlüsse auf die künftige Höhe der Grundsteuer zu. Erst im Grundsteuerbescheid, den die Kommune nach Festsetzung des Hebesatzes versenden, steht, in welcher Höhe ab 2025 Grundsteuer zu bezahlen ist.

### Ich halte meinen Grundsteuerbescheid für falsch. Was kann ich tun?

In diesem Fall können Sie innerhalb der Rechtsbehelfsfrist Einspruch beim Finanzamt oder Widerspruch bei der Kommune einlegen.

Bitte beachten Sie bei der Einlegung des Rechtsbehelfs:

- Wenn Sie sich gegen die Höhe des Steuermessbetrages wenden wollen, legen Sie bitte Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid beim zuständigen Finanzamt ein.
- Wenn Sie sich gegen den Grundsteuerbescheid wenden möchten (z.B. weil ein falscher Hebesatz angewendet wurde), legen Sie bitte Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid bei der zuständigen Kommune ein.

Wird der Grundsteuermessbescheid aufgrund des Einspruchs beim Finanzamt berichtigt, werden auch die Folgebescheide von der Kommune selbständig berichtigt.

Aber auch nach Ablauf der Einspruchsfrist müssen Sie Fehler schriftlich beim Finanzamt oder bei der Kommune rügen. Die Bescheide können dann gegebenenfalls noch für die Vergangenheit, in jedem Fall aber für die Zukunft berichtigt werden.

### Was ist, wenn ich nicht mehr Eigentümer der Immobilie bin?

Wenn im laufenden Jahr 2025 der Eigentümer wechselt, weil das Grundstück verkauft, verschenkt oder vererbt wird, wird das Finanzamt von sich aus tätig. Das Finanzamt rechnet in diesen Fällen den Grundsteuermessbetrag zum 1. Januar des Folgejahres dem neuen Eigentümer zu und schickt ihm den Messbescheid zu.

Das Finanzamt informiert die Kommune über den Eigentümerwechsel. Diese verschickt dann einen neuen Grundsteuerbescheid.

Bei Fragen können Sie sich jederzeit telefonisch, schriftlich oder elektronisch an folgende Mitarbeiter in der Abteilung Kämmerei, Sachgebiet Steuern und Abgaben, wenden.

#### **Kontakt:**

Tel.: 038203 701-25 bzw. 27  
Fax: 038203 701-40  
E-Mail: [info@doberan-land.de](mailto:info@doberan-land.de)

#### **Öffnungszeiten:**

Di: 09:00 – 11:30 und 14:00 – 16:00 Uhr  
Mi: 09:00 – 11:30 Uhr  
Do: 09:00 – 11:30 und 14:00 – 17:30 Uhr

Aufgrund des zu erwartenden erheblichen Beratungsaufkommens kann es zur Verzögerungen bei der Bearbeitung von Steuerangelegenheiten kommen. Daher möchten wir an dieser Stelle bereits für Ihr Verständnis danken.