

Hinweise zur Erhebung der Grundsteuer ab 2025

Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer nach neuem Recht erhoben. Aufgrund der Grundsteuerreform wurden sämtliche Grundstücke in Deutschland neu bewertet. Die neuen Grundsteuerbescheide werden in der Regel in ganz Deutschland Anfang des Jahres 2025 durch die Gemeinden versandt. Da es sich um eine grundlegende Reform handelt, die mit erheblichem Aufwand verbunden ist, bitten wir um Verständnis, wenn nicht sofort alles reibungslos läuft und Sie Ihren Abgabenbescheid nicht wie gewohnt pünktlich Anfang Januar im Briefkasten vorfinden.

Nachfolgend möchten wir Ihnen einen kleinen Überblick über die wichtigsten Fragen und Antworten geben.

A. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude (Grundsteuer B) sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A). Gezahlt wird sie in der Regel von den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Die Grundsteuereinnahmen werden benötigt, um damit Schulen, Kitas oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

B. Warum die Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Hintergrund ist, dass die Bewertungen über Jahrzehnte nicht aktualisiert wurden. (Das Nachholen der Aktualisierung führt jetzt zu den teilweise als große Sprünge empfundenen Veränderungen in der Bewertung).

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basierte auf jahrzehntealten Grundstückswerten. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern sehr unterschiedlich entwickelt haben und es dazu diverse Sonderregelungen gab, kam es in der Vergangenheit zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hatte sich die Bewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, nach dem bis 31.12.2024 geltenden Recht konnten für vergleichbare Immobilien erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden. Wenn diese Unterschiede jetzt durch die Reform beseitigt werden, sind die Veränderungen bei den einzelnen Grundstücken durch die Reform folgerichtig und können zum Teil erheblich sein.

C. Wie erfolgt die Berechnung der neuen Grundsteuer?

Durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurden neue Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene erlassen. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird; das heißt mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür mussten die Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das Finanzamt übermitteln.

Das Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer erfolgt in den folgenden drei Stufen:

1. Stufe Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

Grundsteuerwert

Das Finanzamt stellt auf Grundlage der von Ihnen in Ihrer Feststellungserklärung übermittelten Daten den Grundsteuerwert fest.

Der Grundsteuerwert wird Ihnen durch den Grundsteuerwertbescheid bekannt gegeben. Dieser enthält die Feststellungen zum Wert, zur Art und Zurechnung des Grundstücks zur jeweiligen Eigentümerin oder zum jeweiligen Eigentümer.

Bitte beachten Sie: Der Bescheid des Finanzamts enthält keine Zahlungsaufforderung. Er dient nur als Grundlage (Grundlagenbescheid) für die weiteren Berechnungsschritte. Fragen zum Grundsteuerwert kann Ihnen lediglich Ihr zuständiges Finanzamt beantworten. Bitte beachten Sie die Frist zur Geltendmachung von Einwendungen gegen die Ermittlung des Grundsteuerwerts von einem Monat nach Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheids durch das Finanzamt.

2. Stufe Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

Grundsteuermessbetrag

Anschließend stellt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag in einem Messbescheid fest. Hierfür multipliziert es den in der ersten Stufe festgestellten Grundsteuerwert Ihres Grundstücks mit der Steuermesszahl (gesetzlich festgelegter Faktor gemäß § 15 Grundsteuergesetz).

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Der Grundsteuermessbetrag wird Ihnen durch den Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben. Zudem werden die Daten an die zuständige Stadt oder Gemeinde, in der Ihr Grundstück liegt, per ELSTER elektronisch übermittelt.

Ihre Stadt bzw. Gemeinde ist an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gebunden – auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Wird ein Grundlagenbescheid berichtigt, geändert oder aufgehoben (z. B. aufgrund eines beim Finanzamt eingelegten Einspruchs), werden die Folgebescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

Bitte beachten Sie: Auch dieser Grundsteuermessbescheid enthält keine Zahlungsaufforderung. Er ist die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde. Fragen zum Grundsteuermessbetrag kann Ihnen lediglich Ihr zuständiges Finanzamt beantworten.

Bitte beachten Sie die Frist zur Geltendmachung von Einwendungen gegen den Grundsteuermessbescheid von einem Monat nach Bekanntgabe des Grundsteuermessbescheids durch das Finanzamt.

3. Stufe Grundsteuerbescheid von Ihrer Gemeinde

Grundsteuer und Hebesatz

Die Grundsteuer wird Ihnen mit dem Grundsteuerbescheid durch Ihre Gemeinde/Stadt bekannt gegeben. In diesem steht, was Sie als Grundstückseigentümer für 2025 konkret an Ihre Gemeinde/Stadt zu zahlen haben.

a. Bestimmung des Hebesatzes für 2025 durch Ihre Gemeinde-/Stadtvertretung

Die Städte und Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, die Hebesätze für 2025 neu festzusetzen. Der Hebesatz kann bis zum 30.06.2025 rückwirkend zum 01.01.2025 erhöht oder bis zum 31.12.2025 rückwirkend zum 01.01.2025 durch die Gemeinde-/Stadtvertretung verringert werden.

Die Städte und Gemeinden haben über ihr Hebesatzrecht Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer. Sie möchten im Regelfall 2025 nur die Grundsteuereinnahmen insgesamt haben wie vor der Aktualisierung der Bewertungen. Da Ihre Gemeinde/Stadt allerdings gesetzlich verpflichtet ist, ihren Haushalt in jedem Jahr auszugleichen, kann es notwendig sein, das Grundsteueraufkommen in Ihrer Gemeinde/Stadt doch weiter anzuheben. Anderenfalls kann Ihre Gemeinde/Stadt die Hebesätze auch verringern.

b. Festsetzung der Grundsteuer 2025 durch Ihre Gemeinde/Stadt

Zur Berechnung der Grundsteuer multipliziert Ihre Gemeinde/Stadt den Grundsteuermessbetrag mit dem durch Ihre Gemeinde-/Stadtvertretung festgesetzten Hebesatz.

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Einige Grundstückseigentümer zahlen in Zukunft weniger Grundsteuer, andere müssen in Zukunft mehr bezahlen. Belastungsverschiebungen gegenüber dem bisherigen, verfassungswidrigen Recht treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer wird es für Sie auch dann geben, wenn das Gesamtaufkommen Ihrer Gemeinde/Stadt unverändert bleibt.

D. Welche Möglichkeiten haben Sie, wenn Sie mit dem Grundsteuerbescheid nicht einverstanden sind?

Bitte beachten Sie die verschiedenen Zuständigkeiten:

Finanzamt

Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid bekannt gegeben (= Grundlagenbescheide). Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr zuständiges Finanzamt.

Fehler in den Grundlagenbescheiden können nur beim zuständigen Finanzamt geltend gemacht werden.

Gemeinde/Stadt

Gegen den Grundsteuerbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch bei der Gemeinde/Stadt eingelegt werden.

Das betrifft zum Beispiel Fälle, in denen der falsche Adressat angegeben ist oder Ihnen das betreffende Grundstück gar nicht gehört. Oder der auf dem Bescheid ausgewiesene Steuermessbetrag stimmt nicht mit dem Messbetrag aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamts überein.

Ihre Gemeinde ist an die Grundlagenbescheide des Finanzamts gebunden - auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei

erfolgreichem Einspruch gegen die Grundlagenbescheide wird in der Folge der Grundsteuerbescheid durch die Gemeinde/Stadt von Amts wegen geändert.

Bitte beachten Sie: Weder der Einspruch beim Finanzamt noch der Einspruch bei der Gemeinde/Stadt entbinden Sie von der Zahlungspflicht der Grundsteuer.

E. Was ist bei einem Eigentümerwechsel zu beachten?

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§ 9 Grundsteuergesetz - GrStG). Die Grundsteuer ist also eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Die Grundsteuer wird also nicht unterjährig abgerechnet.

Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, dem das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahres, also am 01.01. zuzurechnen ist.

Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich.

Der neue Eigentümer kann von der Gemeinde/Stadt erst zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden, wenn die Zurechnung durch das Finanzamt erfolgt ist und der Gemeinde die Daten des entsprechenden Grundsteuermessbescheids vorliegen. Dies gilt insbesondere für Zurechnungen die den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 01.01.2025 betreffen und die aufgrund des großen Arbeitsaufkommens teilweise auch erst nach dem 01.01.2025 erfolgen werden.

Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen kann ein privatrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen dem Verkäufer und Käufer aufgrund von entsprechenden Vereinbarungen im Kaufvertrag bestehen.

F. Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie **unter www.steuerportal-mv.de** sowie auf der Internetseite Ihrer Gemeinde. Sofern sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben, sind Sie - auch ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts - verpflichtet, dies dem Finanzamt mitzuteilen, in dessen Zuständigkeitsbereich Ihr Grundstück liegt.