



Hinweise bezüglich der Grundsteuer 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.

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.

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). Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag. Der Grundsteuermessbetrag wird Ihnen durch den

Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben. Zudem werden die Daten an die zuständige Gemeinde, in der Ihr Grundstück liegt, per ELSTER elektronisch übermittelt. Ihre **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 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 bekannt gegeben. In diesem steht, was Sie als Grundstückseigentümer für 2025 konkret an Ihre Gemeinde zu zahlen haben.

➔ Festsetzung der Grundsteuer 2025 durch Ihre Gemeinde Zur Berechnung der Grundsteuer multipliziert Ihre Gemeinde den Grundsteuermessbetrag mit dem durch Ihre Gemeindevertretung festgesetzten Hebesatz. Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = 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 unverändert bleibt.

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

Bitte beachten Sie die verschiedenen Zuständigkeiten: **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.

Gegen den Grundsteuerbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch bei der Gemeinde 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 von Amts wegen geändert.

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