

Information zur Grundsteuerreform

Sehr geehrte Steuerpflichtige,

das Grundsteuerreformgesetz erfordert eine Neubewertung aller Grundstücke. Die Bewertungen der Grundstücke erfolgen durch das Finanzamt.

Unterschieden wird dabei in **Grundvermögen (Grundsteuer B)** und in **land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A)**.

Die Grundsteuer wird in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts
2. Stufe: Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Steuermessbetrags
3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes

Die kurze Berechnungsformel für die Grundsteuer lautet:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

Nach Abgabe der Grundsteuerwerkerklärungen erhalten alle Eigentümer seit einiger Zeit vom Finanzamt Stralsund einen Grundsteuerwert- sowie einen Grundsteuermessbescheid. Wichtig dabei ist, dass diese Bescheide keine Zahlungsverpflichtungen enthalten und auch nicht darüber Auskunft geben, in welcher Höhe Sie zukünftig Grundsteuern zu zahlen haben.

Der Grundsteuermessbescheid bildet die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer in der jeweiligen Gemeinde. Jede Gemeinde legt die notwendigen Hebesätze in einer entsprechenden Hebesatzsatzung fest. In den verbleibenden Wochen dieses Jahres werden dazu in den jeweiligen Gemeindevertretungen die Beschlüsse gefasst. Zur Bestimmung der Hebesätze ist einerseits das zu erwartende Grundsteueraufkommen maßgebend. Abschließende Beurteilungen sind hierbei jedoch nicht möglich, da noch nicht alle Messbetragsdaten verarbeitet wurden und zum Teil auch noch nicht vom Finanzamt bereitgestellt wurden. Andererseits ist auch die Gesamtsituation des jeweiligen Gemeindehaushalts relevant. **Ab 2025** werden dann schrittweise die Grundsteuerbescheide durch die Amtsverwaltung verschickt. Mit Erhalt eines solchen Bescheides haben Sie als Eigentümer eine Zahlungsverpflichtung unter Ausweisung der entsprechenden Fälligkeiten.

Beispielhafte, inhaltliche Darstellung eines Grundsteuerbescheids:

Objekt: Gemarkung, Straße, Grundstücksart

Berechnung: Grundsteuermessbetrag 55,48€ x Hebesatz 400 % = 221,92 € Grundsteuer

<i>Fälligkeiten:</i> 15.02.25	15.05.25	15.08.25	15.11.25
55,48 €	55,48 €	55,48 €	55,48 €

Im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer wird es in bestimmten Fällen vorkommen, dass einige Eigentümer mehr Grundsteuer zahlen müssen. Ebenso wird es Grundstückseigentümer geben, bei denen sich die Grundsteuerberechnung nach der neuen Rechtslage günstiger auswirken wird.

Wichtig:

Will man als Grundsteuerschuldner die festgesetzte Grundsteuer anfechten, ist es wichtig, gegen den richtigen Verwaltungsakt und bei der zuständigen Behörde Einspruch bzw. Widerspruch einzulegen. Bei Einwendungen gegen den festgestellten Wert des Grundstücks, z. B. weil sich ein konkreter Sachverhalt nicht korrekt bei der Bewertung niedergeschlagen hat

(falsche Flächenangaben berücksichtigt, falsches Baujahr zugrunde gelegt, Grundsteuerbefreiung oder -vergünstigung trotz Erfüllen der Voraussetzungen nicht gewährt), so ist binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheids beim Finanzamt Stralsund, das den Grundsteuerwertbescheid erlassen hat, Einspruch einzulegen. Insofern wäre ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid beim Amt Niepars unbegründet, da wir für die heheberechtigten Gemeinden an den Grundsteuerwert aufgrund des Grundlagenbescheid-Charakters gebunden sind und nicht von diesem Wert abweichen dürfen.

Aktuell befindet sich die Steuerabteilung des Amtes Niepars in Einarbeitung der Grundsteuermessbetragsdaten. Wir bitten daher alle Bürger von Fragen zum Bearbeitungsstand abzusehen. Aufgrund der Massenverarbeitung an Grundsteuerdaten werden auch nicht alle Eigentümer sofort zum Anfang des Jahres 2025 einen entsprechenden Steuerbescheid erhalten. Die Bearbeitung in der Steuerabteilung wird auch im nächsten Jahr in vollem Umfang fortgeführt werden müssen, sodass in bestimmten Zeitabschnitten die Versendung von Steuerbescheiden an die Grundstückseigentümer in allen Gemeinden erfolgen wird. Wir bitten an dieser Stelle um Ihr Verständnis.

D. Radke / F. Weber / B. Jungnitsch

Steueramt