

## FAQ zur Grundsteuer

### **1. Neuregelung**

#### **Unterschiede Grundsteuer A und B und C**

Grundsteuer B = bebaute und unbebaute Grundstücke

Grundsteuer A = Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Grundsteuer C = Wahlrecht der Gemeinden, unbebaute aber baureife Grundstücke durch gesonderten Hebesatz höher zu besteuern als die übrigen Grundstücke

#### **Gebäude auf fremden Grund und Boden**

Neu: Für Gebäude und Grund und Boden wird ein Gesamtwert gebildet, Steuerpflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks

#### **Besonderheiten beim Erbbaurecht**

Neu: Für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück wird ein Gesamtwert gebildet, Steuerpflichtig ist der Erbbauberechtigte

#### **Unterschied Einheitswert-Grundsteuerwert**

Einheitswert = altes Recht, gültig bis 2025, wenn dieser Wert auf dem Bescheid steht, ist es eine Bewertung nach altem Recht (z.B. Zurechnung bei Eigentümerwechsel, Art- und/oder Wertfortschreibung bei Veränderungen, die den Wert beeinträchtigen)

Grundsteuerwert = neues Recht, gültig ab 2025, nur solche Bescheide betreffen die jetzt anstehende Hauptfeststellung

#### **Was bedeutet Aufkommensneutralität?**

Ziel ist die Aufkommensneutralität der Reform, d.h. das Gesamt-Grundsteueraufkommen in der jeweiligen Kommune soll von der Reform unberührt bleiben. Hierfür hat sich die Bundesregierung bereits 2019 zu Beginn der Reform und ebenso die Landesregierung ausgesprochen. Auch die kommunalen Landesverbände wollen sich dafür einsetzen.

#### **Bedeutet „aufkommensneutral“, dass ich in 2025 nicht mehr Grundsteuer als bisher zahlen muss?**

Die Aufkommensneutralität bezieht sich auf das Gesamtgrundsteueraufkommen der einzelnen Kommunen. Eine unvermeidliche Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts ist, dass es für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen kann, weil die bisherige Grundlage für die Steuererhebung nicht verfassungskonform ist und eine Neubewertung

des Grundbesitzes erfordert. Informationen zum Hintergrund der Grundsteuerreform sind ebenfalls auf der Website des Landes hinterlegt: [www.schleswig-holstein.de/grundsteuerreform](http://www.schleswig-holstein.de/grundsteuerreform)

## **2. Verfahren**

### **Erstellung der Bescheide**

Insgesamt drei Bescheide.

1. Grundsteuerwertbescheid: keine Zahlungsaufforderung, Grundlage für weitere Berechnung
2. Grundsteuermessbescheid: Multiplikation des Grundsteuerwertes aus 1 mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl

Keine Zahlungsaufforderung, Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde

3. Grundsteuerbescheid: Multiplikation des Grundsteuermessbetrages aus 2 mit dem Hebesatz der Stadt oder Gemeinde

1 und 2 werden vom Finanzamt erlassen, 3 durch die zuständige Stadt oder Gemeinde. Erst der dritte Bescheid legt die Zahllast fest.

### **Was ist die Steuermesszahl?**

Berechnungsfaktor für die Grundsteuer, der gesetzlich festgelegt ist (§ 15 Grundsteuergesetz).

Grundsteuer A: Grundsteuerwert/1000 x 0,55 v.T.

Grundsteuer B: Grundsteuerwert/1000 x 0,31 v.T. (Wohnbebauung), bzw. x 0,34 (Sonstige)

### **Was ist der Hebesatz?**

Berechnungsfaktor für die Grundsteuer der durch die zuständige Stadt oder Gemeinde festgelegt wird.

Wieso sind in dem neuen Bescheid andere Flurstücke/Grundstücke als vorher?

Durch die Grundsteuerreform sind auch die Datenbestände in den Finanzämtern aktualisiert worden. Es kann durch rechtliche Änderungen oder neuen Erkenntnissen auf Seiten des Finanzamtes dazu kommen, dass Grundstücke/Flurstücke zusammengefasst oder neu sortiert werden.

### **Wie geht es hinsichtlich der neuen Hebesätze weiter?**

Jede Kommune fasst einen Beschluss über die Festsetzung der neuen Hebesätze für 2025. Im Falle der Erhöhung gegenüber dem bisherigen Hebesatz ist die Festsetzung oder Änderung bis zum 30. Juni 2025 möglich (§ 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz (GrStG)). Der Geltungszeitraum der bisherigen Hebesätze endet am 31. Dezember 2024 (§ 25 Absatz 2 GrStG).

### **Welche Rolle spielen Hebesätze bei der Erhebung der Grundsteuer?**

Die Stadt oder Gemeinde wendet ihre Hebesätze auf die vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbeträge an. Ergebnis ist die zu zahlende Grundsteuer:  
Grundsteuermessbetrag × Hebesatz = Grundsteuer

### **Sind die Hebesätze des Transparenzregisters für die Kommunen verbindlich?**

Die Angaben im Transparenzregister sind für die Kommunen nicht verbindlich. Die verfassungsrechtlich festgeschriebene Hebesatzautonomie der Kommunen bleibt unberührt. Der Entwicklung der Hebesätze liegt die jeweils eigenverantwortliche Entscheidung der einzelnen Kommunen unter Berücksichtigung ihres Finanzbedarfs zugrunde. Sie entscheiden jeweils eigenverantwortlich, wie in ihrem Haushalt ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, damit sie ihre Aufgaben erfüllen können und werden evtl. auch höhere Hebesätze festlegen.

### **Transparenzregister – was heißt das?**

Im Transparenzregister sind diejenigen Hebesätze ausgewiesen, die die einzelne Kommune voraussichtlich festsetzen müsste, damit ihr Grundsteueraufkommen für das Jahr 2025 (erstmalige Grundsteuererhebung nach reformiertem Recht) im Vergleich zum Jahr 2024 (letztmalige Erhebung nach altem Recht) nicht steigt oder sinkt.

Jeder Interessierte kann die neuen Hebesätze für jede Kommunen in Schleswig-Holstein abfragen:

- Für Grundsteuer A, die für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft anfällt,
- und für Grundsteuer B, die für Grundstücke zu zahlen ist (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser).

Unterstützt wurde das Finanzministerium dabei durch das Statistikamt Nord. Dieses hat in den Fällen, in denen noch kein Grundsteuermessbetrag im neuen Recht festgesetzt wurde, die fehlenden Beträge hochgerechnet. Bei den aufkommensneutralen Hebesätzen handelt es sich also um rein rechnerische Ergebnisse.

Nähere Informationen zu den Berechnungen für das Transparenzregister sind auf der Website des Landes hinterlegt dargestellt: [www.schleswig-holstein.de/grundsteuer](http://www.schleswig-holstein.de/grundsteuer)

### **Wurden bei der Berechnung für das Transparenzregister berücksichtigt, dass die sog. Wohnteile der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nunmehr der Grundsteuer B unterfallen?**

Ja, diese Neuerung wurde berücksichtigt.

### **Warum wird beim Abfrageergebnis – neben dem aufkommensneutralen Hebesatz für 2025 – auch der Hebesatz für 2024 angezeigt?**

Der angezeigte Hebesatz für 2024 ist der Hebesatz, der den Berechnungen für das Transparenzregister zugrunde gelegt wurde – Stand 30.06.2024. Im Falle der Senkung gegenüber dem bisherigen Hebesatz ist die Festsetzung oder Änderung bis auch nach dem 30. Juni 2024 noch möglich (§ 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz).

## **Für meine Kommune wurde für eine Grundsteuerart ein aufkommensneutraler Hebesatz „nicht ermittelt“ – warum?**

Einzelne Kommunen haben für das Jahr 2024 keinen Hebesatz festgestellt oder keine Grundsteuer festgesetzt. Die Kommune erzielt insoweit kein Aufkommen durch Erhebung der Grundsteuer. Für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes für 2025 fehlt somit die Grundlage.

## **3. Zahlung**

### **Wer muss die Grundsteuer zahlen?**

Der jeweilige Eigentümer zum Beginn des Kalenderjahres, auf den die Steuer erhoben wird, bzw. bei einem Grundstückskaufvertrag der Käufer, wenn die jeweiligen Nutzen und Lasten bereits übergegangen sind.

### **Ich habe verkauft, warum bekomme ich trotzdem einen Bescheid?**

Das kann zwei Gründe haben.

1. Bei Verkäufen zwischen 2022 und 2025 bekommen sowohl der alte als auch der neue Eigentümer einen Grundsteuerwertbescheid. Grund: Stichtag für die Bewertung 1.1.22, Anwendung erst ab 2025.

Der Grundsteuerwertbescheid enthält aber keine Zahlungsaufforderung.

Der Messbescheid und der Grundsteuerbescheid gehen (sofern eine Zurechnung erfolgt ist) ausschließlich an den neuen Eigentümer.

2. Bei einem Eigentümerwechsel muss beim zuständigen Finanzamt eine sog. Zurechnung erfolgen, damit die Steuerbescheide an den neuen Eigentümer gehen. Eine Zurechnung erfolgt immer auf den 1.1. des Folgejahres. Gerade in der jetzigen Phase der Umsetzung der Grundsteuerreform kann es auf den Finanzämtern aber zu Verzögerungen kommen.

### **Hinweis:**

Im notariellen Grundstückskaufvertrag können die Vertragsparteien zivilrechtlich vereinbaren, dass die Käuferin oder der Käufer die Grundsteuer ab dem Jahr zahlt, in dem der Verkauf stattfindet (Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten). Dies hat aber keine Auswirkung auf die Bescheid-Erstellung durch das Finanzamt. Eine Änderung dort erfolgt ausschließlich über die Zurechnung.

### **Muss ich durch die Grundsteuerreform mehr Grundsteuer bezahlen?**

Das kann nicht pauschal beantwortet werden. Grundsätzlich soll der Hebesatz der Kommune so angepasst werden, dass die Reform insgesamt je Gemeinde aufkommensneutral ist. Das bedeutet aber nicht, dass jeder gleich oder weniger bezahlt. Es kann für den Einzelnen sowohl teurer als auch günstiger werden.

## **4. Rechtsmittel**

### **Wie und wo kann ich Rechtsmittel/Einspruch einlegen?**

Bei der Behörde, die den Bescheid erlassen hat. Grundsteuerwert und Messbescheid das zuständige Finanzamt, Grundsteuerbescheid die Stadt/Gemeinde. Kann per E-Mail, schriftlich, über Elster, vor Ort zur Niederschrift eingelegt werden.

**Zu beachten:** Es gilt eine Frist von einem Monat ab Zustellung des jeweiligen Bescheides. Einwendungen gegen die Berechnung des Grundsteuerwertes (z.B. Bodenrichtwert, Wohngröße, Baujahr) müssen mit Einsprüchen gegen den Grundsteuerwertbescheid geltend gemacht werden. Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune ist in der Regel zu spät (je nach Zugangsdatum des Grundsteuerbescheides).

### **Ich habe Einspruch eingelegt, warum bekomme ich trotzdem einen Grundsteuerbescheid?**

Die Einlegung des Einspruchs berührt die Wirksamkeit der Bescheide des Finanzamts nicht. Die Stadt/Gemeinde kann trotzdem einen Grundsteuerbescheid erlassen. Das Einspruchsverfahren beim Finanzamt wird dennoch weitergeführt und führt ggf. im Nachgang zu einer Änderung der ursprünglichen Bescheide und damit zu einer Neuberechnung.