

Information Grundsteuer

Vorstellung Haushalt 2025

Handlungsfelder



Hebesatz Grundsteuer B / Grundsteuer A

Neues Grundsteuermodell

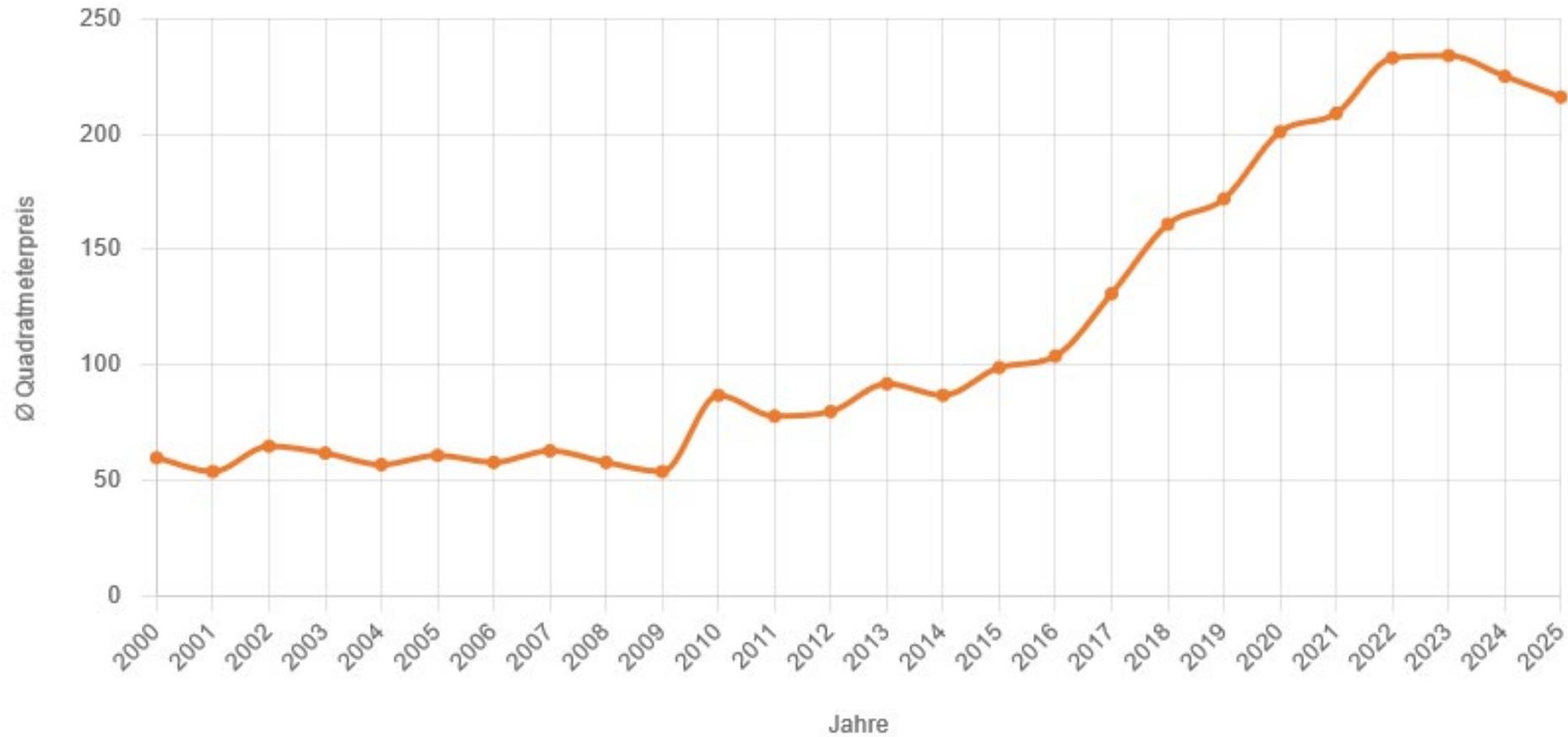
Warum?: Ausschlaggebend für die Neufestsetzung der Grundsteuer ist ein Urteil des BVerfG aus dem Jahr 2018. Die Finanzämter hatten die Grundsteuer bisher auf der Grundlage völlig veralteter Einheitswerte berechnet.



Aspekt	Einheitswert (alt)	Grundsteuerwert (neu, ab 2025)
Zweck	Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer bis 2025	Grundlage für die neue Grundsteuerberechnung ab 2025
Basis	Historische Bewertung von Grundstücken (1964)	Marktgerechte Bewertung, angepasst an aktuelle Marktverhältnisse
Häufigkeit der Anpassung	Alle 6 Jahre (meist veraltet)	Alle 7 Jahre, regelmäßige Anpassung an Marktverhältnisse
Berücksichtigte Faktoren	Einheitswert basierte auf pauschalen historischen Werten	Grundsteuerwert berücksichtigt aktuelle Lage, Marktwerte, Nutzung
Gerechtigkeit	Ungerecht, da die Werte oft nicht mehr den aktuellen Marktverhältnissen entsprachen	Gerechter, da er die aktuellen Marktwerte und Trends widerspiegelt
Transparenz	Weniger transparent, veraltete Bewertungsgrundlagen	Höhere Transparenz durch realistischere und nachvollziehbare Bewertung

Entwicklung der Grundstückswerte

Entwicklung der Grundstückspreise in Deutschland



Hebesatz Grundsteuer B

Ziel: Es ist erforderlich, den Hebesatz für die Grundsteuer B so zu berechnen, dass die Einnahmen auf dem Niveau der Vorjahre gehalten werden.



Das Wichtigste im Überblick



- ▶ Die **Orientierungshebesätze in diesem Hebesatzregister** sind unverbindliche Angaben.
- ▶ Die konkreten Hebesätze legen die jeweiligen Städte und Gemeinden fest.
- ▶ Die **Grundsteuer A** ist ein separater Hebesatz der jeweiligen Gemeinde für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.
- ▶ Die **Grundsteuer B** ist ein separater Hebesatz der jeweiligen Gemeinde für das Grundvermögen. Zum Grundvermögen gehören Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, Teileigentum und gemischt genutzte Grundstücke.

Vereinfachte Berechnung des Hebesatz

Formel: Grundsteuer A und B aus 2022 / Grundsteuermessbeträge ab 01.Januar 2025



vereinfachte Modellrechnung

Grundlage des Hebesatzregisters ist zum einen das vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte Ist-Aufkommen der Gemeinden an Grundsteuer A und B im Jahr 2022 und zum anderen das Volumen der Grundsteuermessbeträge ab dem 1. Januar 2025.

Für die Ermittlung des Volumens der Grundsteuermessbeträge ab dem 1. Januar 2025 wurden die **Summe der Grundsteuermessbeträge** aller Grundsteuerfälle einer jeden Gemeinde berücksichtigt, **die bis Mitte November 2024 durch die Steuerverwaltung des Landes Brandenburg festgesetzt** wurden. Diese Beträge basieren auf den Angaben der Eigentümer in ihrer Grundsteuerwerterklärung, beziehen aber auch die Fälle ein, in denen keine Grundsteuerwerterklärung abgegeben und deshalb eine Schätzung erfolgte oder ein Einspruch erhoben wurde. Daher können zukünftige Änderungen der Grundsteuermessbeträge oder eine erstmalige Festsetzung Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der Grundsteuermessbeträge einer Gemeinde haben. Außerdem variiert die Veranlagungsquote – das ist die Quote der erledigten Fälle im Verhältnis zur Fläche – je nach Gemeinde.

Kommentierung

Die Einnahmen aus dem Jahr 2024 werden nicht berücksichtigt, und die Grundsteuer ist um 2 % höher als im Jahr 2022.

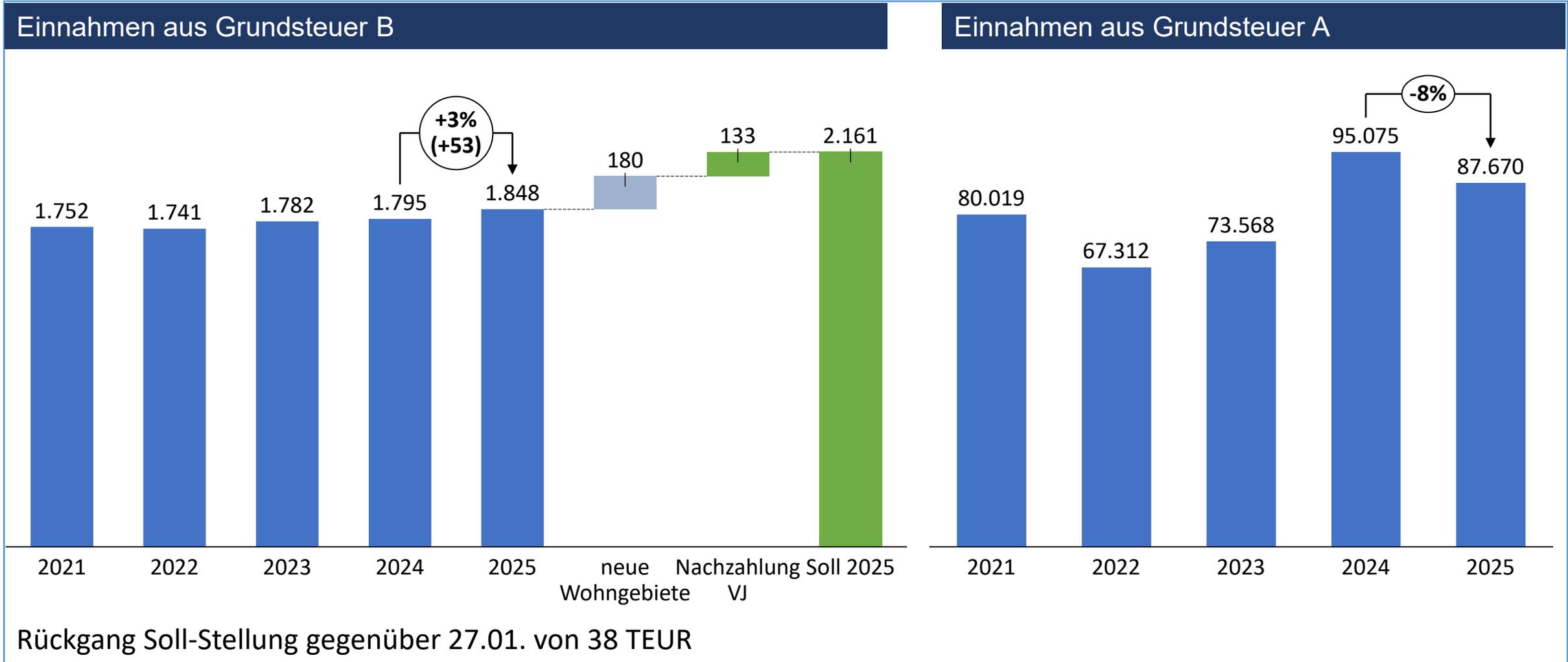
Grundstücke, die neu in die Grundsteuer B fallen, wie die Beispiel 1 (ca. 34.000 EUR Grundsteuer), werden nicht berücksichtigt. Für 2022 lag der Wert bei 0,00 EUR und hat im vereinfachten Modell keine steuererhöhende Wirkung.

Durch zusätzliche Feststellungserklärungen und die Bearbeitung von Einsprüchen ändert sich die Summe der Grundsteuermessbeträge.

Im vereinfachten Modell werden neue Wohngebiete einbezogen, jedoch sollte ihre Berücksichtigung vermieden werden, da dies die Berechnung zwar komplizierter, aber gerechter macht. Hätte es keine Anpassung bei der Grundsteuer gegeben, wären weitere Einkünfte durch die Grundsteuer B erzielt worden.

Hebesatz Grundsteuer B

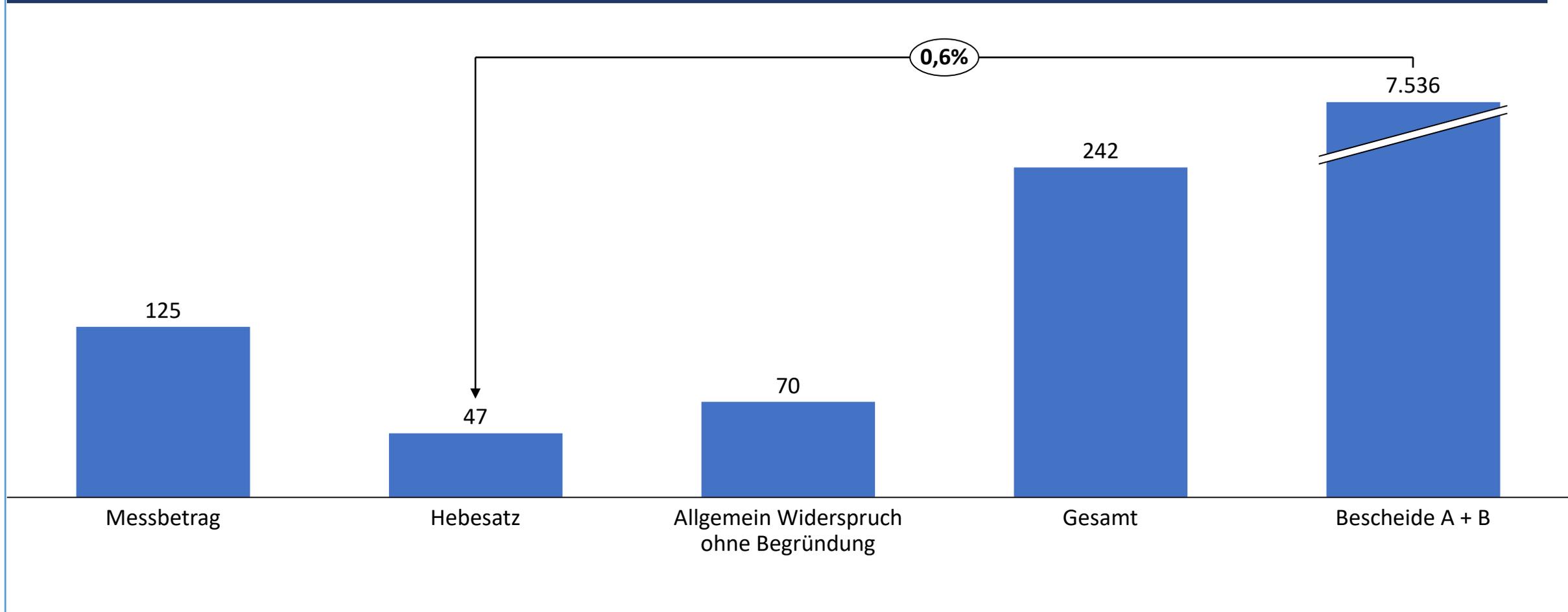
Ziel: Es ist erforderlich, den Hebesatz für die Grundsteuer B so zu berechnen, dass die Einnahmen auf dem Niveau der Vorjahre gehalten werden.



Widersprüche: Hebesatz Grundsteuer A + B

Rückmeldung Grundsteuer: Die Widersprüche betreffen hauptsächlich den Messbetrag, da entweder kein Bauland vorhanden ist oder mehr Bauland angegeben wurde.

Einnahmen aus Grundsteuer B



Widersprüche: Grundsteuer

Sobald man den Grundsteuerbescheid von der zuständigen Kommune erhalten hat, sollte man diesen zunächst kritisch prüfen.



Dabei sollte sich das Hauptaugenmerk auf folgende Punkte richten:

- Stimmen die Angaben zur Immobilie?
- Wurden die Angaben aus dem vorangegangenen Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid richtig übernommen?
- Wurde der Messbetrag mit dem korrekten, von der Kommune erhobenen Hebesatz multipliziert?

Wichtig:

Wenn hier Fehler vorliegen, sollte innerhalb eines Monats Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid erhoben werden. Ein Widerspruch hat dennoch keine aufschiebende Wirkung. Die Grundsteuer muss trotzdem bezahlt werden.

Wichtig: Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist nicht generell kostenlos. Nur wenn der Widerspruch erfolgreich ist, fallen keine Gebühren an: Die Kosten muss nämlich immer die unterlegene Partei übernehmen.