

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 zwischenzeitlich neu bewertet. Die neuen Grundsteuerbescheide werden in der Regel in ganz Deutschland Anfang des Jahres 2025 durch die Gemeinden bzw. die Ämter versandt. Die Gemeindevertretung Pinnow wird im Rahmen eines Beschlusses über die Höhe der Hebesätze für die Grundsteuer entscheiden.

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.

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, wie in verschiedenen Medienberichterstattungen zu hören, 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.

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.

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.

3. Stufe Grundsteuerbescheid von der Gemeinde

Grundsteuer und Hebesatz

Die Grundsteuer wird Ihnen mit dem Grundsteuerbescheid für die Gemeinde Pinnow durch das Amt Crivitz bekannt gegeben. In diesem steht, was Sie als Grundstückseigentümer für 2025 konkret an die Gemeinde Pinnow zu zahlen haben.

Bestimmung des Hebesatzes für 2025 durch die Gemeindevertretung Pinnow

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 Gemeindevertretung 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 die Gemeinden und Städte allerdings gesetzlich verpflichtet sind, ihren Haushalt in jedem Jahr auszugleichen, kann es notwendig sein, das Grundsteueraufkommen doch weiter anzuheben. Anderenfalls kann die Gemeinde/Stadt die Hebesätze auch verringern.

Pinnow: Auf Grund der Haushaltssituation der Gemeinde Pinnow ist vorgesehen, die Grundsteuereinnahmen insgesamt wie vor der Aktualisierung zu erheben. Damit wird es bezogen auf die Gesamteinnahmen aus der Grundsteuer zu keiner Steuererhöhung kommen.

Festsetzung der Grundsteuer 2025

Zur Berechnung der Grundsteuer multipliziert die Gemeinde Pinnow den Grundsteuermessbetrag mit dem durch die Gemeindevertretung 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 persönlich zu entrichtenden Grundsteuer kann es also für Sie geben, auch wenn das Gesamtaufkommen der Gemeinde Pinnow unverändert bleibt.

Muss ich den Abschlag im Februar 2025 zahlen ohne neuen Grundsteuerbescheid?

Die Gemeindevertretung wird spätestens im März/April die Entscheidung über den Hebesatz treffen. Somit ist nicht sichergestellt, dass die Steuerbescheide zum 15. Februar 2025 versandt werden können. Ist die neue Festsetzung bis dahin noch nicht erfolgt, hat der Steuerschuldner gleichwohl bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten (§ 29 Grundsteuergesetz). Die Regelung sichert die Stetigkeit des Steueraufkommens durch kraft Gesetzes entstehende Vorauszahlungen, die später auf die durch Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerschuld anzurechnen sind (§ 30 GrStG).

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.

Gegen den Grundsteuerbescheid des Amtes Crivitz (für die Gemeinde Pinnow) 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 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.

Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie unter www.steuerportal-mv.de. 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.