

Information zur Grundsteuerreform

Ab dem 1. Januar 2025 tritt in Deutschland die neue Grundsteuerreform in Kraft. Ziel der Neuregelung ist eine gerechtere Berechnung der Grundsteuer. Für Sie als Eigentümer bedeutet dies, dass zum Stichtag 01.01.2022 alle Grundstücke in Deutschland vom Finanzamt neu bewertet wurden beziehungsweise werden. Dieser neu festgestellte Wert bildet die Grundlage für Ihre neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Ziel der Stadt Hohenmölsen ist es, die Grundsteuerreform so zu gestalten, dass sie im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 insgesamt aufkommensneutral ist. Dies soll durch eine entsprechende Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer erreicht werden.

Diese Hebesätze werden nach Übermittlung aller Grundsteuermessbeträge durch das Finanzamt im ersten Quartal 2025 neu bestimmt. Der Stadtrat beschließt dann eine neue Hebesatzsatzung.

Ihre aktuellen Grundsteuerbescheide verlieren ab dem 01.01.2025 ihre Wirksamkeit. Den sich daraus ergebenden Vorauszahlungsverpflichtungen müssen Sie dann nicht mehr nachkommen.

Sollten Sie Ihrem Kreditinstitut zur Zahlung der Grundsteuer einen Dauerauftrag erteilt haben, stornieren Sie diesen bitte.

Sofern für Ihren Grundbesitz eine Grundsteuer für 2025 festzusetzen ist, wird in jedem Fall im ersten Halbjahr 2025 ein neuer Grundsteuerbescheid versandt.

Haben Sie der Stadt Hohenmölsen ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt, ist nichts weiter zu veranlassen. Ein Lastschrifteinzug erfolgt erst wieder, nachdem ein neuer Steuerbescheid erlassen und rechtskräftig wurde.

Wir haben Ihnen noch einmal die wichtigsten Fragen zur Grundsteuer beantwortet:

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer der Städte und Gemeinden und wird auf den Grundbesitz, das heißt auf Grundstücke (bebaut, unbebaut) erhoben. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümer/innen, eine Umlage auf Mieter/innen ist möglich.

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, veraltet ist. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert.

Was bringt mir als Steuerpflichtige/r die Grundsteuer überhaupt?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit der Grundsteuer werden Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Die Steuer wird damit vor Ihrer Haustür ausgegeben. Das, was eine Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Die Grundsteuer ist somit ein wichtiger Beitrag für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für einen selbst“.

Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter ermitteln bzw. haben bereits die neuen Grundsteuerwerte ermittelt. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid, den man von seinem Finanzamt erhält, abgeschlossen wird. Für Rückfragen oder Rechtsmittel

sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Um die endgültige Grundsteuer zu berechnen, wenden die Städte und Gemeinden in einem letzten Schritt ihren jeweiligen sog. Hebesatz an. In der Regel wird dies der Hebesatz für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) sein. Bei Immobilien, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben werden, wird der Grundsteuer A Hebesatz angewendet. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler/innen einheitlich und werden von den Städten und Gemeinden für die neue Grundsteuer ab 2025 mit der Hebesatzsatzung neu festgelegt.

Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?

Ob ich ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahle, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung meines Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab. Stellt sich bei der Neubewertung heraus, dass mein Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (zum Beispiel, weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gesuchten Wohnlage gewandelt hat), wird meine Grundsteuer wahrscheinlich steigen. Der Anstieg kann je nach Wertentwicklung deutlicher oder weniger stark ausfallen. Natürlich ist umgekehrt auch ein Absinken der einzelnen Steuerlast oder ein Gleichbleiben denkbar. Weil sich mit der Reform alle Grundsteuerwerte verändern, wird auch die Gemeinde ihre Hebesätze neu berechnen müssen. Die Neuberechnung der Hebesätze dient dazu, das Grundsteueraufkommen der Gemeinde stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform als solche ist also kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen verändert. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt, es wird schließlich bewusst keine Belastungsneutralität angestrebt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass der Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann ist dafür künftig mehr Grundsteuer zu zahlen – auch wenn sich das Gesamtaufkommen vor Ort nicht erhöht. Für die eigentlich interessante Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer zahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung an.

Wann steht die neue Grundsteuer fest?

Mit Versand der Grundsteuer-Bescheide für das Jahr 2025. In der Zwischenzeit schließen die Finanzämter die noch ausstehenden Bewertungen ab. Anschließend können die Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch an die neuen Werte anpassen. Erst dann kann die neue Grundsteuer für jeden individuell berechnet werden.

Bitte beachten Sie auch, dass wir als Stadt an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden sind. Wir dürfen bei der Ermittlung der Grundsteuer nicht von dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes abweichen. Rechtliche Bedenken gegen die Bewertung Ihres Grundstückes sind an das entsprechende Finanzamt zu richten. Sollten Sie gegen den Grundsteuerbescheid bei der Stadt Widerspruch einlegen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass eine Ablehnung des Widerspruches mit Gebühren einhergeht.