# Grundsteuerreform

Festsetzung der Hebesätze für 2025

Gemeinde Lalendorf

# Wie kam es zur Grundsteuerreform?

- Bundesverfassungsgericht erklärt im Jahr 2018 System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig
- Erhebung der Grundsteuer in alter Form übergangsweise bis 31.12.2024
- ab 01. Januar 2025 Erhebung der Grundsteuer nach neuem Recht
- bisherige Berechnung führt aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen
- Bewertung der Grundstücke in ostdeutschen Bundesländern nach ihrem Wert im Jahr 1935 und in westdeutschen Bundesländern die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964

# Wen betrifft die Grundsteuerreform?

- Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- Grundstücks- und Wohnungseigentümer
- im weiteren Sinne Mieter einer Wohnung/eines Hauses, da die Eigentümer die Grundsteuer auf die Mieter umlegen

# Was ist in der Zwischenzeit passiert?

- Einreichung Erklärung zur Feststellung des Steuerwertes bis 31. Januar 2023
- Erlass folgender Bescheide durch das jeweils zuständige Finanzamt

1. Bescheid über **Grundsteuerwert Hauptfeststellung** zum 01.Januar 2025
2. Bescheid über den **Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung** auf den 01. Januar 2025

Finanzamt Güstrow
-Bewertungsstelle-

18273 Güstrow, den 28.09.2023
Klosterhof 1
Zi.Nr. 253
Telefon: 03843 262-913
Telefax: 03843 262-500

Aktenzeichen 086/332/
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Finanzamt 18271 Güstrow
03 2FFA 4BB2 7)7 )00 2B04
DV 09.23 0,85 Deutsche Post

*K4000* *B03*28*000688*

Herrn und Frau

**Bescheid über den Grundsteuerwert Hauptfeststellung auf den 1.1.2022**

A. Für das Grundstück in
Flur-Nr. 1, Flurstücks-Nr. 6/2,6/1(2340qm)
werden zum 1.1.2022 festgestellt:

| | | |
|---|---|---|
| **Grundsteuerwert** | 239.500 €, | |
| **Art** - Einfamilienhaus, | | |
| **Zurechnung** - Anteil der Ehegatten | | |
| 1/2 | | 119.750 € |
| 1/2 | | 119.750 € |

**B. Berechnung des Grundsteuerwerts nach dem Ertragswertverfahren**

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG).

Liegenschaftszinssatz für das Grundstück

| | | |
|---|---|---|
| Bodenrichtwert | 46,00 €/m² | |
| Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser | | 2,5 % |

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

Gebäude 1

| | | |
|---|---|---|
| Restnutzungsdauer des Gebäudes | | |
| Baujahr | 2002 | |
| Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt | 20 Jahre | |
| Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 38 zum BewG | 80 Jahre | |
| - Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt | 20 Jahre | |
| Restnutzungsdauer im Hauptfeststellungszeitpunkt | | 60 Jahre |

Rohertrag gemäß Anlage 39 zum BewG
für das Einfamilienhaus
mit dem Baujahr 2002
im Land Mecklenburg-Vorpommern

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und mehr | | | |
| Gesamte Wohn-/Nutzfläche | | 109 m² | |
| Monatliche Nettokaltmiete | 7,26 €/m² | | |
| - 10,0 % Abschlag für die Mietniveaustufe 2 | 0,73 €/m² | | |
| x angepasste monatliche Nettokaltmiete | | 6,53 €/m² | |
| Monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung | | | 711,77 € |
| Monatliche Nettokaltmiete für das Gebäude | | | 711,77 € |
| x 12 ergibt den jährlichen Rohertrag | | | 8.541,24 € |

| | | |
|---|---|---|
| Rohertrag des Grundstücks | | |
| Jährlicher Rohertrag der Wohnungen | 8.541,24 € | |

- Fortsetzung siehe Seite 2 -



| | | | |
|---|---|---|---|
| Rohertrag des Grundstücks | | | 8.541,24 € |
| Reinertrag des Grundstücks | | | |
| Rohertrag des Grundstücks | | 8.541,24 € | |
| - Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG 18 % vom Rohertrag | | 1.537,42 € | |
| Reinertrag des Grundstücks | | | 7.003,82 € |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks | | | |
| Reinertrag des Grundstücks | | 7.003,82 € | |
| x Vervielfältiger gemäß Anlage 37 zum BewG für den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und die Restnutzungsdauer von 60 Jahren | | 30,91 | |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks | | | 216.488,08 € |

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

| | | | |
|---|---|---|---|
| Umrechnungskoeffizient wegen abweichender Grundstücksgröße gemäß Anlage 36 zum BewG | | | |
| bei einer maßgebenden Grundstücksgröße >= 2.000 m² | 0,64 | | |
| Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG | | | |
| bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % | | | |
| und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren | 0,2273 | | |
| Fläche | | 3.449 m² | |
| x Bodenrichtwert | | 46,00 €/m² | |
| x Umrechnungskoeffizient | | 0,64 | |
| Bodenwert vor Abzinsung | | 101.538,56 € | |
| x Abzinsungsfaktor | | 0,2273 | |
| abgezinster Bodenwert | | | 23.079,71 € |

Ermittlung des Grundsteuerwerts

| | | | |
|---|---|---|---|
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren | | | |
| Kapitalisierter Reinertrag des Grundstücks | | 216.488,08 € | |
| + abgezinster Bodenwert | | 23.079,71 € | |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren | | | 239.567,79 € |
| Prüfung des Mindestwerts | | 101.538,56 € | |
| Bodenwert vor Abzinsung | | | 76.153,92 € |
| davon 75 % | | | 239.567,79 € |
| Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren | | | 239.567,79 € |
| maßgeblich ist der höhere der beiden Werte | | | |
| **Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100 €** | | | **239.500 €** |

C. Erläuterungen

Diesem Bescheid liegen Ihre (am 18.09.2022 um 14:33:40 Uhr) in authentifizierter Form übermittelten Daten zugrunde.

**Datenschutzhinweis:**

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

000005

## Rechtsbehelfsbelehrung

**1. Allgemeines**

1.1 Sie können die mit diesem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) bekannt gegebenen Entscheidungen mit dem **Einspruch** anfechten. Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens. Bei mehreren Beteiligten (Gesellschaft oder Gemeinschaft) ist zur Einlegung des Einspruchs der in § 352 Abgabenordnung benannte Personenkreis befugt.

1.2 Auch wenn Sie einen Einspruch einlegen, kann die zur Erhebung der Grundsteuer berechtigte Gemeinde den angefochtenen Grundlagenbescheid der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde legen. Entsprechendes hinsichtlich der Bindungswirkung des Grundlagenbescheides gilt, soweit der Grundsteuerwertbescheid für andere Steuern von Bedeutung ist.

1.3 Der Einspruch ist beim vorgenannten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem bzw. dieser elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

1.4 Die **Frist** für die Einlegung des Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist der Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

**2. Dingliche Wirkung der Bescheide bei Eigentumswechsel**

Grundlagenbescheide wirken gegenüber einem **Rechtsnachfolger**, auf den der Gegenstand nach dem Feststellungszeitpunkt mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid ihm nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, die Rechtsnachfolge ist vor Ergehen des Bescheides eingetreten. Wirkt der vorgenannte Grundlagenbescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

Gegen einen Grundsteuerwertbescheid, der nur die Zurechnung gegenüber dem neuen Eigentümer feststellt (Zurechnungsfortschreibung), können daher keine Einwendungen wegen der Höhe des Grundsteuerwerts und der festgestellten Art des Gegenstandes erhoben werden.

## Wichtige Hinweise

Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheides, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen weiteren Bescheids (Folgebescheid) angegriffen werden.

Wird ein Grundlagenbescheid berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingelegten Einspruchs), so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

FINANZAMT

**Finanzamt Güstrow**
-Bewertungsstelle-

**Aktenzeichen 086/332/**
(Bitte bei Rückfragen angeben)

18273 Güstrow, den 28.09.2023
Klosterhof 1
Zi.Nr. 253
Telefon: 03843 262-913
Telefax: 03843 262-500

Finanzamt 18271 Güstrow

Herrn und Frau

**Bescheid**
**über**
**den Grundsteuermessbetrag**
**Hauptveranlagung auf den 1.1.2025**

A. Für das Einfamilienhaus
in [redacted]

wird der Grundsteuermessbetrag zum 1.1.2025 auf 74,25 € festgesetzt.

Eigentümer:

**Berechnung des Steuermessbetrages**

| | |
|---|---|
| Grundsteuerwert | 239.500 € |
| x Steuermesszahl 0,31 v.T. | |
| Steuermessbetrag | 74,25 € |
| **Steuermessbetrag** | **74,25 €** |

B. Erläuterungen

Aufgrund dieses Bescheides ist keine Zahlung zu leisten. Der Grundsteuermessbetrag ist lediglich die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die von der Gemeinde mit einem gesonderten Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

**Datenschutzhinweis:**

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Steuerverwaltung und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte dem allgemeinen Informationsschreiben der Finanzverwaltung. Dieses Informationsschreiben finden Sie unter www.finanzamt.de (unter der Rubrik "Datenschutz") oder erhalten Sie bei Ihrem Finanzamt.

**Rechtsbehelfsbelehrung**

1. **Allgemeines**

1.1 Sie können gegen diesen Bescheid **Einspruch** einlegen. Ein Einspruch ist jedoch ausgeschlossen, soweit dieser Bescheid einen Verwaltungsakt ändert oder ersetzt, gegen den ein zulässiger Einspruch oder (nach einem zulässigen Einspruch) eine zulässige Klage, Revision oder Nichtzulassungsbeschwerde anhängig ist. In diesem Fall wird der neue Verwaltungsakt Gegenstand des Rechtsbehelfsverfahrens. Der Einspruch ist beim vorgenannten Finanzamt oder bei der angegebenen Außenstelle schriftlich einzureichen, diesem bzw. dieser elektronisch zu übermitteln oder dort zur Niederschrift zu erklären.

- Fortsetzung siehe Seite 2 -



1.2 Die **Frist** für die Einlegung des Einspruchs beträgt einen Monat. Sie beginnt mit Ablauf des Tages, an dem Ihnen dieser Bescheid bekannt gegeben worden ist. Bei Zusendung durch einfachen Brief oder Zustellung mittels Einschreiben durch Übergabe gilt die Bekanntgabe mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bewirkt, es sei denn, dass der Bescheid zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Bei Zustellung mit Zustellungsurkunde oder durch Einschreiben mit Rückschein oder gegen Empfangsbekenntnis ist der Tag der Bekanntgabe der Tag der Zustellung.

1.3 Auch wenn Sie einen Einspruch gegen den - Grundsteuermessbescheid - Zerlegungsbescheid - einlegen, kann die zur Erhebung der Grundsteuer berechtigte Gemeinde den angefochtenen Bescheid der Festsetzung der Grundsteuer zugrunde legen.

2. **Dingliche Wirkung der Bescheide bei Eigentumswechsel**
Dieser Bescheid wirkt gegenüber einem **Rechtsnachfolger**, auf den der Gegenstand nach dem Festsetzungszeitpunkt (Feststellungszeitpunkt) mit steuerlicher Wirkung übergeht, auch dann, wenn der Bescheid ihm nicht bekannt gegeben worden ist, es sei denn, die Rechtsnachfolge ist vor Ergehen des Bescheids eingetreten. Wirkt der Bescheid ohne Bekanntgabe gegenüber dem Rechtsnachfolger, kann dieser nur innerhalb der für den Rechtsvorgänger maßgebenden Rechtsbehelfsfrist Einspruch einlegen bzw. Klage erheben.

**Wichtige Hinweise**

Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid, für die Zerlegung des Steuermessbetrages auch der Grundsteuermessbescheid) können nur durch Anfechtung des Grundlagenbescheids, nicht auch durch Anfechtung eines davon abhängigen Bescheids (Folgebescheid) angegriffen werden.

Wird ein Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid) berichtigt, geändert oder aufgehoben (z.B. aufgrund eines eingelegten Einspruchs), so werden die davon abhängigen Bescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

Die Gemeinde erhebt die Grundsteuer nach dem neuen Messbetrag. Sie erteilt Ihnen darüber einen Grundsteuerbescheid. Der mit diesem Bescheid festgesetzte Grundsteuermessbetrag gilt von dem Kalenderjahr an, das mit dem Festsetzungszeitpunkt beginnt.
**Die Grundsteuer ist nicht an die Finanzkasse, sondern an die Gemeinde zu zahlen.**

FINANZAMT

820934000688337018
000007

# Grundlage des Hebesatzes

- § 25 Abs. 1 Grundsteuergesetz

„Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz)“

- Abstimmung zwischen Land und Kommunen = Festsetzung der Hebesätze aufkommensneutral, wenn die Haushaltslage der jeweiligen Stadt/Gemeinde dies zulässt

# Gegenüberstellung Grundsteuer B alt/neu

| Messbetrag 2024 | Hebesatz 2024 | Steuerbetrag 2024 | Betrag aus Ersatzbemessung | Grundsteuer gesamt 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 58.153,64 | 450% | 261.693,66 | 146.062,03 | 407.755,69 |

| Messbetrag 2025 | Hebesatz 2025 | Steuerbetrag GESAMT 2025 |
|---|---|---|
| 103.154,90 | 450% | 464.197,05 |

# Vorberatung der Hebesätze

- Vorberatung mit BGM und Finanzausschussvorsitzendem
- Betrachtung der Haushaltslage der Gemeinde Lalendorf zum 31.12.2024
- Haushaltsjahr endet mit einem Plus von 170 TEUR in der Haushaltskasse

In den nächsten Jahren im Blick zu behalten sind:

- Kostensteigerung bei den Kita-Beiträgen
- weitere Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans
- Wegfall Straßenausbaubeiträge/ Ausgleich vom Land zu gering
- Straßenbaumaßnahmen

# Grundsteuer B

Nach Vorberatung mit BGM und Finanzausschussvorsitzendem der Gemeinde Lalendorf und mit Blick auf die Haushaltslage der Gemeinde

=

Vorschläge des Amtes Krakow am See an die Gemeindevertretung zur Beratung und Entscheidung

**Hebesatz auf 395% herabsetzen (aufkommensneutral)**

**Festsetzung des Hebesatzes für 1 Jahr, d.h. nur für das Jahr 2025**

**danach erneute Prüfung und Gegenüberstellung**

endgültige Entscheidung trifft die Gemeindevertretung

# Rechenbeispiel Ersatzbemessung

Altes Recht:

Ersatzbemessung 101 m² Wohnfläche (kein Einheitswert festgestellt, Bemessung nach Wohnfläche)

Grundsteuerbetrag **151,50 EUR** jährlich

Neues Recht:

Neuer Grundsteuermessbetrag EUR 58,50 (ggfs. Kernsanierung)

58,50 EUR x Hebesatz (neu) x 395 % = **231,08 EUR** jährlich

- trotz Herabsetzung Hebesatz = Erhöhung der Grundsteuer jährlich
- hier der Hinweis: die erhöhten Messbeträge kommen oftmals zustande, weil die Preise für Grund und Boden drastisch angestiegen sind bzw. Angabe in Erklärung = Kernsanierung

# Rechenbeispiel für Grundsteuermessbescheid

Altes Recht:

Grundsteuermessbetrag 49,08 EUR

49,08 EUR x Hebesatz (alt) 450 % = 220,86 EUR jährlich

Neues Recht:

Neuer Grundsteuermessbetrag 68,00 EUR

68,00 EUR x Hebesatz (neu) x 395 % = 268,60 EUR jährlich

- trotz Herabsetzung Hebesatz = Erhöhung der Grundsteuer aufgrund des erhöhten Grundsteuermessbetrages
- hier der Hinweis: die erhöhten Messbeträge kommen oftmals zustande, weil die Preise für Grund und Boden drastisch angestiegen sind.

# Gegenüberstellung Grundsteuer A alt/neu

| Messbetrag 2024 | Hebesatz 2024 | Grundsteuer A 2024 |
|---|---|---|
| 41.252,71 | 330% | 136.134,09 |

Messbetrag 2025 34.159,59 EUR

X Hebesatz 330 %

ergibt = 112.726,65EUR

# Grundsteuer A

Nach Vorberatung mit BGM und Finanzausschussvorsitzendem der Gemeinde Lalendorf und mit Blick auf die Haushaltslage der Gemeinde

=

Vorschläge des Amtes Krakow am See an die Gemeindevertretung zur Beratung und Entscheidung

**Hebesatz erhöhen von 330 % auf 399% (aufkommensneutral)**

**Festsetzung des Hebesatzes für 1 Jahr, d.h. nur für das Jahr 2025**

**danach erneute Prüfung und Gegenüberstellung**

endgültige Entscheidung trifft die Gemeindevertretung

# Was passiert, wenn die Hebesätze durch die Stadtvertretung beschlossen worden sind?

- Veranlagung und Versendung der Grundsteuerbescheide an die jeweiligen Eigentümer
- Zahlung der Grundsteuer (in Abschlägen) nach Rechtskräftigkeit der Steuerbescheide
- Wenn bereits Abschläge gezahlt worden sind = Verrechnung der gezahlten Beträge mit dem steuerpflichtigen Betrag

# Ihre Fragen!