

Hinweise des Steueramtes zur Grundsteuerreform 2025

I. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird aktuell auf Basis der derzeit geltenden bundesgesetzlichen Grundlagen erlassen. Diese Regelungen gelten auch für die Berechnung der Grundsteuer 2022, 2023 und 2024 weiter.

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer.

Mit der Grundsteuerreform wird die bisherige, für die Grundsteuer maßgebliche Grundstücksbewertung nach den Wertverhältnissen von 1935 abgelöst.

Sie trägt daher den in den zurückliegenden Jahren durch unterschiedliche Entwicklungen von Stadtgebieten, von Straßen oder auch nur von einzelnen Grundstückslagen entstandenen Wertverschiebungen und damit den sich daraus ergebenden geänderten Wertverhältnissen der Grundstücke Rechnung.

Aus diesem Grund wird die Grundstücksbewertung dann in regelmäßigen Abständen aktualisiert.

Wir informieren Sie nachfolgend über die geplanten Umsetzungsschritte der Grundsteuerreform, die rechtlichen Verpflichtungen für Sie als Grundstückseigentümer/in und wo Sie weitere Informationen zur Grundsteuerreform erhalten können.

II. Steuererklärung - zeitlicher und tatsächlicher Ablauf

Für die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchzuführende Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte sind Sie als Grundstückseigentümer/in bzw. Erbbauberechtigte/r verpflichtet, **in diesem Jahr (2022) eine Steuererklärung beim Finanzamt Oranienburg** abzugeben. Eine gleichlautende Aufforderung soll im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung im Bundesteuerblatt im März dieses Jahres erfolgen.

Das Finanzamt beabsichtigt zudem, ein allgemeines Informationsschreiben an alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz zu verschicken, aus denen die wichtigsten Informationen zur Grundsteuerreform und zur Verpflichtung der Erklärungsabgabe hervorgehen.

Ergänzend dazu beabsichtigt das Land Brandenburg, ab Mitte März dieses Jahres unter www.finanzamt.brandenburg.de nähere Informationen zur Grundsteuerreform zu veröffentlichen.

Die Steuererklärung ist elektronisch abzugeben. Dies soll über das Portal ELSTER der Finanzämter vorgenommen werden. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl. Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit in Anspruch nimmt.

In der Steuererklärung ist u.a. der zum Stichtag 1. Januar 2022 für Ihr Grundstück maßgebende Bodenrichtwert anzugeben. Dieser wird durch den für die Stadt Oranienburg zuständigen Gutachterausschuss festgestellt und soll künftig für alle Länder über das System BORIS abrufbar sein.

III. Grundsteuer-Messbescheide, Grundsteuerbescheide, Hebesatz, Höhe der Grundsteuer

Der Steuermessbetrag wird dann, wie bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuer-Messbescheid festgesetzt. Er errechnet sich aus dem in der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 festgestellten Grundsteuerwert (bisher Einheitswert), der mit der Steuermesszahl multipliziert wird.

Der Grundsteuer-Messbescheid bildet unverändert die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer. Die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt sich aus dem von der Stadt Oranienburg ab dem Jahr 2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheid.

Entscheidend für die **Höhe der Grundsteuer ab 2025** ist neben den neuen Grundsteuermessbeträgen der für das Jahr 2025 geltende Hebesatz.

Zur Sicherstellung einer möglichst aufkommensneutralen Grundsteuerreform bedarf es u.a. auch der Anpassung Hebesätze.

Die Entscheidung über die Höhe des ab 2025 anzuwendenden Hebesatzes kann jedoch erst getroffen werden, wenn die vom Finanzamt neu ermittelten Messbeträge der auf Stadtgebiet Oranienburg liegenden Grundstücke vollständig vorliegen.

Es ist derzeit davon auszugehen, dass diese Datenbasis voraussichtlich erst im Jahr 2024 vorliegen wird.

Bis dahin kann leider nicht eingeschätzt, welche Höhe der Hebesatz im Jahr 2025 haben wird und in der Folge auch nicht, in welcher Höhe die Grundsteuer 2025 für die einzelnen Grundstücke festgesetzt wird.

Hinweis: Ab dem Jahr 2025 wird es Belastungsverschiebungen zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen geben.

Das heißt: Es wird Grundstücke geben, auf die ab dem Jahr 2025 mehr und Grundstücke, auf die dann weniger Grundsteuer entfällt. Dies ist jedoch nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 die zwangsläufige Folge der Reform, da die bisherige Bewertung als veraltet und damit die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig eingestuft wurde.

IV. Weitere Informationen

Den vollständigen Wortlaut des Landesgrundsteuergesetz finden Sie unter www.gesetze-im-internet. Weitere Hinweise und Informationen erhalten Sie auch auf der Internetseite des Landes Brandenburg unter www.brandenburg.de sowie, wie zuvor bereits genannt, unter www.finanzamt.brandenburg.de.

Zudem werden die an dieser Stelle gegebenen Hinweis je nach Kenntnisstand erneuert bzw. aktualisiert.

Bei weiteren Fragen zur Grundsteuerreform sowie bei allgemeinen Fragen zur Grundsteuer können Sie sich gern auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Steueramtes wenden.