Informationen für Kommunen

vom 10. Februar 2025

LAND BRANDENBURG
Ministerium der Finanzen und für Europa

Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer stellt für die Bürgerinnen und Bürger, die Städte und Gemeinden sowie die Finanzämter eine weitreichende Umstellung dar. Angesichts wiederholter Anfragen möchte ich Ihnen mit diesem Schreiben Informationen an die Hand geben.

1. Reform der Grundsteuer

Die Reform der Grundsteuer ist auf Grund des Urteils des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 erforderlich geworden, welches die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärte.

Der Bundesgesetzgeber folgte dieser Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG). Das neue Bewertungsrecht des Bundesmodells ermöglicht eine gleichmäßige Neubewertung der Grundstücke nach objektiven Kriterien wie Grundstücksgröße, Alter der Gebäude, Nutzungsdauer und Lage. Dadurch wurde der bisherige verfassungswidrige Zustand beseitigt.

Sogenannte „Belastungsverschiebungen“ sind bei der vorzunehmenden neuen Bewertung unvermeidbar und folgen der Entscheidung des höchsten deutschen Gerichts. Andernfalls bedürfte es dieser Bewertung schon nicht. Welche Grundstücke nunmehr höher mit Grundsteuer belastet werden, lässt sich allgemein nicht bestimmen, da weder die Städte und Gemeinden noch einzelne Grundstücke miteinander vergleichbar sind. „Belastungsverschiebungen“ stellen keine gezielte Benachteiligung bestimmter Grundstücksarten dar.

Den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken müssen die Vorzüge der Neubewertung nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts tatsächlich auch zugutekommen. Das bedeutet zugleich aber auch, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken von etwaigen nachteiligen Folgen der Neubewertung ebenso nicht verschont werden können. Nur so kann die vom Bundesverfassungsgericht geforderte relationsgerechte Neubewertung erreicht werden, welche dafür notwendig ist, das Grundsteueraufkommen auf den in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde belegenen Grundbesitz angemessen zu verteilen.

Hintergrund:
Die Grundsteuer ist eine Sollertragsteuer. Diese knüpft an das Eigentum von Grundbesitz an und ist so ausgestaltet, dass sie keine Substanzbesteuerungseffekte verursacht. Die Besteuerung erfolgt unabhängig von den individuellen Einkommensverhältnissen der Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz. Bei gewerblich genutzten Grundstücken werden die Einkünfte aus dem Gewerbe nicht in die Bewertung für die Grund-

steuer einbezogen, da Gewinne aus gewerblichen Tätigkeiten bereits der Gewerbesteuer unterliegen. Dieser Zusammenhang zwischen Grundsteuer und Gewerbesteuer zeigt sich insbesondere auch in der Kürzungsregelung des § 9 Nr. 1 des Gewerbesteuergesetzes.
Um etwaige „Belastungsverschiebungen“ zu steuern, haben die Städte und Gemeinden beispielsweise die Möglichkeit, den Hebesatz für die Gewerbesteuer zu erhöhen und diese Erhöhung bei der Bestimmung des Hebesatzes der Grundsteuer B auszugleichen. Die Städte und Gemeinden können also durch Anpassungen ihrer Hebesätze bei den Realsteuern – Grundsteuer und Gewerbesteuer – für eine aus ihrer Sicht gerechte Verteilung der Steuerlast in ihrem jeweiligen Gemeindegebiet sorgen.

2. Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Grundsteuer wird wie folgt berechnet:

Grundsteuer = Grundsteuerwert × Grundsteuermesszahl × Hebesatz 2025 ÷ 100

3. Welche Bescheide gibt es für die Grundsteuer?

Das eigentliche Verfahren hat sich nicht geändert. Auch für die Grundsteuer nach der Reform gibt es drei verschiedene Bescheide:

1. **Grundsteuerwertbescheid**: Dieser Bescheid vom Finanzamt enthält die Bewertung des Grundbesitzes, das ist der Grundsteuerwert, und ersetzt den früheren Einheitswertbescheid mit dem Einheitswert. Der Grundsteuerwertbescheid bildet die Grundlage für die spätere Grundsteuerberechnung. Er bestimmt die Bewertung des Grundbesitzes und ist für alle weiteren Bescheide bindend.
2. **Grundsteuermessbescheid**: Dieser Bescheid vom Finanzamt bestimmt auf der Grundlage des festgesetzten Grundsteuerwerts den Grundsteuermessbetrag. Der Grundsteuermessbescheid wird grundsätzlich zusammen mit dem Grundsteuerwertbescheid erlassen. Er überführt den Grundsteuerwert in eine für die Besteuerung relevante Größe unter Anwendung der gesetzlich bestimmen Steuermesszahlen. Zudem kann mit dem Grundsteuermessbescheid ein **Zerlegungsbescheid** ergehen, wenn an dem Grundbesitz mehr als eine Stadt oder Gemeinde steuerberechtigt ist. Mit dem Zerlegungsbescheid wird der im Steuermessbescheid festgesetzte Grundsteuermessbetrag auf die steuerberechtigten Städte und Gemeinden aufgeteilt und die sich so ergebenden Zerlegungsanteile für die steuerberechtigten Städte und Gemeinden festgesetzt.
3. **Grundsteuerbescheid:** Dieser Bescheid von der Stadt oder Gemeinde enthält die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer, und basiert auf dem Steuermessbetrag, multipliziert mit dem kommunalen Hebesatz geteilt durch Hundert.

Erläuterungen zu den Bescheiden über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag finden sich unter **grundsteuer.brandenburg.de** (unten auf der Seite unter „Erläuterungen zum Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid“).

4. Erklärungspflichten

Wer am 1. Januar 2022 Eigentümerin oder Eigentümer von Grundbesitz war, muss eine Grundsteuerwerterklärung abgeben. Diese Pflicht trifft denjenigen, wer Teil-, Miteigentum oder Eigentum an einem unbebauten oder bebauten Grundstück oder an einer Eigentumswohnung hat.

Bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden, z. B. Garagen und Datschen, sind die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Grund und Bodens verpflichtet, für das bebaute Grundstück die Grundsteuerwerterklärung abzugeben. Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des Gebäudes muss gegebenenfalls die zur Erstellung der Erklärung benötigten Informationen zur Verfügung stellen.

Darüber hinaus ist auch zur Abgabe einer Grundsteuerwerterklärung verpflichtet, wer Teil-, Mit- oder Allein-Erbbauberechtigte bzw. -Erbbauberechtigter sind. Die Erbbauverpflichtete bzw. der Erbbauverpflichtete muss gegebenenfalls die zur Erstellung der Erklärung benötigten Grundstücksinformationen zur Verfügung stellen.

Siehe auch
grundsteuer.brandenburg.de
(Navigation: ▶ Grundstücks- und Wohneigentum)

5. Wie lange können die Finanzämter Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide erlassen?

Die Feststellungsfrist beträgt regelmäßig vier Jahre. Im Falle einer leichtfertigen Steuerverkürzung fünf Jahre und, falls eine Steuerhinterziehung vorliegt, zehn Jahre.

Die Feststellungsfrist beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres zu laufen, auf dessen Beginn die Hauptfeststellung, die Fortschreibung, die Nachfeststellung oder die Aufhebung eines Grundsteuerwerts vorzunehmen ist. Ist eine Grundsteuerwerterklärung abzugeben, beginnt die Feststellungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Grundsteuerwerterklärung eingereicht wird, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, auf dessen Beginn die Grundsteuerwertfeststellung vorzunehmen oder aufzuheben ist.

6. Wurde an die Abgabe der Grundsteuerwerterklärungen durch die Finanzämter erinnert und gemahnt?

Wer bisher in Brandenburg keine Grundsteuerwerterklärung einreichte, hat neben dem Aufforderungsschreiben zu deren Abgabe zumindest eine Mahnung in der Form eines Erinnerungsschreibens erhalten.

7. Was geschieht, wenn keine Grundsteuererklärung eingereicht wird?

Liegt für Grundbesitz eine Grundsteuerwerterklärung nicht vor, so erfolgt durch die Finanzämter des Landes Brandenburg sofern möglich eine Schätzung. Eine solche Schätzung führt zu einem erheblich erhöhten Aufwand im Finanzamt, was wiederum die Erledigung anderer Aufgaben durch die Finanzämter verzögert. Zudem bleiben die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichtet, die Grundsteuerwerterklärung beim Finanzamt einzureichen. Einer Schätzung wohnen ferner stets Unsicherheiten inne, die sich auch zum Nachteil der Eigentümerinnen und Eigentümer auswirken können.

8. Was geschieht, wenn es nach dem 1. Januar 2022 zu einem Eigentumswechsel kam?

Wenn sich eine Abweichung von der zuletzt getroffenen Feststellung über die Zurechnung des Grundbesitzes zu einer Eigentümerin oder Eigentümer ergeben hat, findet eine Zurechnungsfortschreibung des Grundsteuerwertes statt. Entscheidend ist, ob und wann das Eigentum an dem Grundbesitz gewechselt hat und die Finanzbehörde davon erfuhr. Allein die Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes enthält die bindende Feststellung darüber, dass auf einem bestimmten Zeitpunkt Grundbesitz dem neuen Eigentümer und nicht mehr dem früheren Eigentümer zuzurechnen ist. Die Zurechnungsfortschreibung erfolgt daher sowohl gegenüber dem alten wie auch dem neuen Eigentümer. Es handelt sich um eine einheitlich vorzunehmende Feststellung.

Wird eine Zurechnungsfortschreibung durchgeführt, wird der Grundsteuermessbetrag auf den Fortschreibungszeitpunkt neuveranlagt und in der Folge die Grundsteuer gegenüber dem neuen Steuerschuldner festgesetzt. Ohne eine Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes ist die Festsetzung der Grundsteuer gegenüber dem neuen Eigentümer durch die Städte und Gemeinden nicht möglich.

9. Welche Informationen übermitteln die Finanzämter an die Städte und Gemeinden?

Die Finanzämter übermitteln den Städten und Gemeinden die Daten der Grundsteuermessbescheide auf elektronischem Weg. Zudem erhalten die Städte und Gemeinden als Beteiligte eines Zerlegungsverfahrens den Zerlegungsbescheid.

10. Mögliche Mitteilungen der Städte und Gemeinden an die Finanzämter

Stellt eine Gemeinde fest, dass ein Bescheid des Finanzamtes einen Fehler enthält, kann sie das zuständige Finanzamt auf diesen Fehler hinweisen. Dieser Hinweis soll schriftlich erfolgen und die

Gründe und Tatsachen benennen, auf Grund derer der Fehler durch die Gemeinde festgestellt wurde. Das Finanzamt prüft dann insbesondere eine Wertfortschreibung zur Fehlerbeseitigung. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die für eine Wertfortschreibung erforderlichen Grenzen – Änderung des Wertes um 15.000 Euro – erreicht sein müssen.

Hintergrund:
Eine Fortschreibung kommt nach § 222 Abs. 3 BewG auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung in Betracht. Diese rechtsfehlerbeseitigende Fortschreibung ist keine eigenständige Fortschreibungsart, sondern ein Fortschreibungsanlass für Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung mit einem gesonderten Fortschreibungszeitpunkt. Daher gilt die Fortschreibungsgrenze nach § 222 Abs. 1 BewG auch für eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung, nach welcher der Grundsteuerwert neu festgestellt wird, wenn der in Euro ermittelte und auf volle 100 Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15.000 Euro abweicht.

11. Einsprüche gegen die Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide

Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide sind stets mit Rechtsbehelfsbelehrungen versehen. Ein Einspruch muss daher **innerhalb eines Monats** nach deren Bekanntgabe eingelegt worden sein. Bei einem Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid kann nur die Berechnung des Messbetrags angefochten werden. **Haben Bürgerinnen und Bürger bereits Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwerts oder den Grundsteuermessbetrag eingelegt, werden diese Verfahren durch den Erhalt des Grundsteuerbescheids nicht abgeschlossen.**

Da es sich bei der Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer um ein Massenverfahren handelt, das die Finanzämter stark beansprucht, bitten die Finanzämter die Bürgerinnen und Bürger darum, von Nachfragen, insbesondere zum Bearbeitungsstand eines Einspruchs, abzusehen. Eingangsbestätigungen werden durch die Finanzämter daher grundsätzlich nicht erteilt. Bei elektronischer Übermittlung via ELSTER (elster.de), erhalten die Bürgerinnen und Bürger ein Transferticket mit dem jeweiligen Übermittlungsdatum.

Wird mit dem Einspruch ausschließlich die **Verfassungsmäßigkeit** des neuen Rechts angezweifelt und das Ruhen des Verfahrens beantragt, gewähren die Finanzämter dies grundsätzlich stillschweigend (sog. „Zweckmäßigkeitsruhe“). Auch ohne ausdrücklichen Antrag gehen die Finanzämter aus verwaltungsökonomischen Gründen davon aus, dass Einspruchsführende, die sich ausschließlich auf die Verfassungsmäßigkeit des neuen Rechts beziehen, einer Verfahrensruhe aus Zweckmäßigkeitsgründen zustimmen.

Sofern die Bürgerinnen und Bürger es hinreichend deutlich machen, dass sie ein eigenes Gerichtsverfahren führen möchten, kommen die Finanzämter diesem Begehren nach und entscheiden über den Einspruch.

Informationen zu dem finanzgerichtlichen Verfahren, insbesondere zu dessen Kosten finden sich auf der Website des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg unter
finanzgericht.berlin.brandenburg.de
(Navigation: ▶ Service ▶ Prozesskosten).

12. Zahlung der Grundsteuer trotz Einspruch

Die Grundsteuer muss grundsätzlich auch dann gezahlt werden, wenn ein Einspruch gegen die Bescheide eingelegt wurde.

Nur wenn eine Aussetzung der Vollziehung durch das Finanzamt gewährt wird, bedarf es keiner Zahlung. Über die Gewährung einer Aussetzung der Vollziehung werden die Städte und Gemeinden unverzüglich durch die Finanzämter schriftlich informiert.

13. Was bedeutet es, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer noch keinen „neuen“ Grundsteuerbescheid erhalten haben?

Sofern Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz noch keinen „neuen“ Grundsteuerbescheid von der Stadt Gemeinde erhalten haben, müssen sie die Vorauszahlungen nach Maßgabe des „alten“ Grundsteuerbescheids weiterhin leisten. Diese Vorauszahlungen richten sich nach der zuletzt festgesetzten Jahressteuer und werden zu den üblichen Fälligkeitsterminen (15. Februar, 15. Mai, 15. August, 15. November) fällig.

Diese Vorauszahlungen sichern die Kontinuität des Steueraufkommens. Allerdings ist eine Anpassung der Höhe der Vorauszahlungen nicht möglich. Änderungen können nur durch einen „neuen“ Grundsteuerbescheid vorgenommen werden. Bei Ergehen eines „neuen“ Grundsteuerbescheids werden die geleisteten Vorauszahlungen auf die festgesetzte Grundsteuer angerechnet.

In Fällen, in denen bisher noch gar keine Festsetzung vorliegt (z. B. bei neu entstandenen wirtschaftlichen Einheiten), greifen die Pflicht zur Vorauszahlung nicht ein, da bereits kein „alter“ Grundsteuerbescheid vorliegt.

Die Städte und Gemeinden können im Rahmen der Gesetze andere, davon abweichende Bestimmungen treffen.

Hintergrund:

1. Der Grundsatz
   Das Grundsteuergesetz (§ 29 GrStG) bestimmt, dass Steuerpflichtige bis zur Bekanntgabe eines neuen Grundsteuerbescheids Vorauszahlungen leisten müssen. Diese Vorauszahlungen beruhen auf der zuletzt mittels Grundsteuerbescheid durch die Gemeinden festgesetzten Jahressteuer.
2. Zweck der Regelung
   Die Vorauszahlungspflicht dient der Sicherung des stetigen Steueraufkommens. Vorauszahlungen entstehen kraft Gesetzes und werden später

auf die durch einen neuen Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerschuld angerechnet. Voraussetzung hierfür ist, dass tatsächlich ein neuer Grundsteuerbescheid ergeht.

3. Übergangsregelungen
   Da die Aufhebung der bisherigen Grundsteuerbescheide nach altem Recht erst mit Wirkung ab dem 1. Januar 2025 erfolgt, gelten Grundsteuerbescheide, die den Erhebungszeitraum 2024 betreffen, als taugliche Grundlage für Vorauszahlungen im Jahr 2025 und weitere Jahre.
4. Rechtsfolgen der Vorauszahlungspflicht

4.1. Entstehung und Höhe:
– Zu den genannten Fälligkeitsterminen entsteht kraft Gesetzes eine Vorauszahlungsschuld.
– Die Höhe bemisst sich nach einem Viertel der zuletzt festgesetzten Jahressteuer.

4.2. Fälligkeit:
– Mit Entstehung wird die Vorauszahlungsschuld zu den üblichen Terminen fällig.
– Bei Nichtzahlung entstehen Säumniszuschläge.

4.3. Vollstreckbarkeit:
Die Vorauszahlungsschuld ist dann vollstreckbar, wenn sie durch einen Vorauszahlungsbescheid festgesetzt und mit einem Leistungsgebot versehen wurde.
Im Falle der Nichtzahlung wird durch die Gemeinden ein Vorauszahlungsbescheid mit Leistungsgebot erlassen, um in der Folge die Vollstreckung zu ermöglichen.

5. Einschränkungen
   Die Regelung des § 29 GrStG greift nicht, wenn eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder erstmals zur Grundsteuer herangezogen wird. In diesen Fällen fehlt es an einem „alten“ Grundsteuerbescheid, an den § 29 GrStG anknüpfen könnte.
   Eine Anpassung der Vorauszahlungen ist nicht möglich. Änderungen der Vorauszahlungshöhe können ausschließlich durch die Festsetzung eines neuen Grundsteuerbescheids vorgenommen werden.
   Die Städte und Gemeinden können im Rahmen der Gesetze andere, von § 29 GrStG abweichende Bestimmungen treffen.
6. Anrechnung und Wirkung des neuen Grundsteuerbescheids
   Sobald ein neuer Grundsteuerbescheid ergeht, werden die geleisteten Vorauszahlungen auf die festgesetzte Grundsteuer angerechnet.
   Bis zur Bekanntgabe des neuen Grundsteuerbescheids bleibt die Rechtswirkung des § 29 GrStG bestehen. Der Bescheid ersetzt die Vorauszahlungen mit Wirkung für die Zukunft, ohne diese rückwirkend aufzuheben.

14. Aufkommensneutralität

„Aufkommensneutralität“ der Grundsteuer bedeutet, dass das Aufkommen an der Grundsteuer in einer Gemeinde auf dem bisherigen Niveau gehalten wird. Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht zu einer verdeckten Erhöhung der Einnahmen der Städte und Gemeinden führen.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht automatisch auch Belastungsneutralität: Die Höhe der Grundsteuer, die eine Person zu zahlen hat, kann sich gerade auch dann ändern, selbst wenn eine Gemeinde aufkommensneutrale Hebesätze festlegt. Aufkommensneutralität bezieht sich allein auf die Gemeindefinanzen, nicht auf die Belastung der Bürgerinnen und Bürger.

15. Das brandenburgische Hebesatzregister

Das Land Brandenburg hat ein Hebesatzregister im Ende November 2024 veröffentlicht. Die Orientierungshebesätze in diesem Hebesatzregister sind unverbindliche Angaben. Die konkreten Hebesätze legen allein die jeweiligen Städte und Gemeinden fest.

Die **rein rechnerisch** ermittelten Orientierungshebesätze spiegeln den Trend zu einem aufkommensneutralen Hebesatz wider. Diese Orientierungshebesätze beinhalten daher weder eine konkrete Empfehlung noch binden sie die Städte und Gemeinden.

Ein Vergleich der Hebesätze weder zwischen den Gemeinden noch in einer Gemeinde ist hinreichend möglich. Zudem können auch die Einheitswerte **nicht** mit den Grundsteuerwerten verglichen werden.

Das Hebesatzregister finden Sie auf **grundsteuer.brandenburg.de** (Navigation: ▶ Hebesatzregister).

Hintergrund:
Ein interkommunaler Vergleich der Hebesätze ist schon deshalb nicht zielführend, weil die Finanzbedarfe der Gemeinden unterschiedlich sind. Ein Vergleich der Hebesätze in den Gemeinden scheitert daran, dass die „alten“ Einheitswerte und die „neuen“ Grundsteuerwerte schon dem Grunde nach nicht miteinander vergleichbar sind. Zudem passte der Gesetzgeber im Zuge der Reform auch die Steuermesszahlen für die Grundstücke in § 15 GrStG an, so das erst recht die „alten“ und „neuen“ Messbeträge in einer Gemeinde keinem Vergleich zugänglich sind. Schließlich ist ein Vergleich der tatsächlichen Steuerbelastung von Grundbesitz vor und nach der Reform nicht sinnvoll, da er verfassungswidrige Einheitswerte mit neuen, gesetzeskonformen Grundsteuerwerten gleichsetzt.

LAND BRANDENBURG

Herausgeber:
Ministerium der Finanzen und für Europa | Referat 32 | Heinrich-Mann-Allee 107 | 14473 Potsdam
mdfe.brandenburg.de | finanzamt.brandenburg.de | steuer-deine-zukunft.de
E-Mail: grundsteuer@mdfe.brandenburg.de
Stand: 10. Februar 2025