

Informationen für die Städte und Gemeinden hinsichtlich möglicher Rückfragen nach Versand der Grundsteuerbescheide

1. Allgemeine Fragen:

Ich habe meinen Grundsteuerbescheid erhalten und soll für 2025 mehr Grundsteuer zahlen als bislang – ist das zulässig trotz des Ziels der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform?

Die Aufkommensneutralität bezieht sich auf das Gesamtgrundsteueraufkommen der einzelnen Kommunen. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Erhebung der Grundsteuer als nicht verfassungsgemäß beurteilt. Eine unvermeidliche Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts ist, dass es für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mehr- oder Minderbelastung kommen kann, weil die bisherige Grundlage für die Steuererhebung nicht verfassungskonform ist und eine Neubewertung des Grundbesitzes erfordert.

Ziel der infolge des Urteils zwingend vorgegebenen Grundsteuerreform ist es, diese Situation zu ändern. Es soll eine rechtmäßige Verteilung der Steuerlast und keine Erhöhung der Einnahmen erreicht werden. Ziel ist also eine sogenannte „Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform“, d. h. das Gesamtgrundsteueraufkommen einer Kommune soll von der Reform unberührt bleiben.

Der Hebesatz in meinem Grundsteuerbescheid fällt anders aus, als die Hebesatzempfehlung im Transparenzregister – was ist der Hintergrund?

Im Transparenzregister sind diejenigen Hebesätze ausgewiesen, die die einzelne Kommune festsetzen müsste, damit ihr Grundsteueraufkommen für das Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 voraussichtlich nicht steigt oder sinkt. Dabei stellen die ausgewiesenen Hebesätze allein Empfehlungen dar. Denn verfassungsrechtlich ist festgeschrieben, dass die Städte und Gemeinden ihre Hebesätze autonom festsetzen („Hebesatzautonomie der Kommunen“). Die Kommunen entscheiden jeweils eigenverantwortlich, wie in ihrem Haushalt ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, damit sie ihre Aufgaben erfüllen können. Die Kommunen haben ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist.

Häufige Fragen zum Transparenzregister werden auf der Website des Landes beantwortet: www.schleswig-holstein.de/grundsteuerreform (genauer: [hier](#)).

Warum die Grundsteuer reformiert wird, wird auf der Website des Landes beantwortet: www.schleswig-holstein.de/grundsteuerreform (genauer: [hier](#)).

Ich habe meinen Grundsteuerbescheid für 2025 erhalten und habe Fragen zu der Höhe – an wen kann ich mich wenden?

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer erfolgt durch die Städte und Gemeinden auf Grundlage der von den Finanzämtern erhobenen Daten. Daher erhalten Sie sowohl vom Finanzamt als auch von der Stadt oder Gemeinde einen Bescheid: vom Finanzamt den Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid und von der Stadt oder Gemeinde den Grundsteuerbescheid:

- Grundsteuerwert (→ im Grundsteuerwertbescheid festgestellt) x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag (→ Grundsteuermessbescheid)
- Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer (→ Grundsteuerbescheid)

Dabei ist zu beachten: Wird der Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid nachträglich geändert, wird der darauf basierende Grundsteuerbescheid ebenfalls geändert. Grund für eine Änderung kann ein fristgerecht eingereichter und begründeter Rechtsbehelf sein oder Ihre Anzeige von einer Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse (z.B. Ausbau des Dachgeschosses oder ein Erbfall).

An wen Sie sich bei einer Frage zu Ihren Bescheiden richten sollten, hängt also davon ab, zu welchem Bescheid Sie eine Frage haben:

- Für Fragen zum Hebesatz oder andere Fragen zum Grundsteuerbescheid ist die jeweils zuständige Stadt oder Gemeinde der richtige Ansprechpartner (siehe Kontaktdaten auf Grundsteuerbescheid).
- Für Fragen zum Grundsteuerwert Ihres Grundbesitzes oder den Grundsteuermessbetrag ist das jeweils zuständige Finanzamt der richtige Ansprechpartner.
 - Vereinbaren Sie am besten einen Rückruftermin über cleverQ, um Wartezeiten zu vermeiden. Für nähere Informationen besuchen Sie www.schleswig-holstein.de/grundsteuerreform .
 - Für eine Nachricht an das Finanzamt nutzen Sie ELSTER – entweder über einen bestehenden Zugang (dann sonstige Nachricht) oder das ELSTER-Kontaktformular, für das kein Zugang erforderlich ist ([hier](#) zu finden).

2. Das Finanzamt hat über meinen Einspruch/Antrag auf Aussetzung der Vollziehung noch nicht entschieden, nun ist mir mein Grundsteuerbescheid zugegangen – was sollte ich tun?

Auf Ihren offenen Rechtsbehelf hat der ergangene Grundsteuerbescheid keinen Einfluss – der Rechtsbehelf bleibt weiterhin offen. Das Finanzamt wird darüber zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden

- Bzgl. Anträge auf Aussetzung der Vollziehung:
Anträge auf Aussetzung der Vollziehung werden möglichst zeitnah bearbeitet. Sofern der Antrag gewährt wird, wird die für den Grundsteuerbescheid (Folgebescheid) zuständige Gemeinde informiert. Über die Höhe der im einzelnen

auszusetzenden Grundsteuerbeträge erhalten Sie von der Gemeinde ein gesondertes Schreiben.

➤ Bzgl. Einspruch:

- Der Einspruch verhindert nicht, dass die Kommune auf Grundlage des betroffenen Grundsteuermessbescheids die Grundsteuer festsetzt. Die Vollziehung des Grundsteuermessbescheids wird nicht ausgesetzt aufgrund des eingelegten Einspruchs.
- Sofern die Bearbeitung Ihres Einspruchs später dazu führt, dass der Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid nachträglich geändert wird, wird auch der darauf basierende Grundsteuerbescheid (auch rückwirkend) entsprechend geändert. Hierfür bedarf es keiner weiteren Veranlassung durch Sie.

3. Mein neuer Grundsteuerwert-/messbescheid ist fehlerhaft und ich habe bislang keinen Einspruch eingelegt. Was nun?

Die Einspruchsfrist können Sie der Rechtsbehelfsbelehrung am Ende des betreffenden Bescheids entnehmen. Sie beträgt grundsätzlich einen Monat ab Zugang des Bescheids.

Sollte es für einen Einspruch zu spät sein, sind im Bewertungsrecht unter bestimmten Voraussetzungen weitere Möglichkeiten vorgesehen, um Fehler und Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse auch vor der nächsten Hauptveranlagung zu berücksichtigen. Wenden Sie sich hierfür bitte mit einem Schreiben an das Finanzamt und teilen mit, an welcher Stelle und wie der Bescheid aus Ihrer Sicht zu korrigieren ist. Nutzen Sie dafür die Kontaktmöglichkeiten über ELSTER – sofern Sie registrierter Nutzer sind über eine sonstige Nachricht, sofern Sie nicht registriert sind, über das [ELSTER-Kontaktformular](#). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Bearbeitung Zeit in Anspruch nehmen wird.

4. Ich habe einen Grundsteuerbescheid für ein Grundstück erhalten, von dem ich nicht mehr Eigentümerin/Eigentümer bin. Was nun?

Über eine Änderung der Eigentumsverhältnisse wird das Finanzamt in der Regel informiert. Sodann folgt eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung.

Aufgrund der vielen umfangreichen Arbeiten, die von den Finanzämtern zur Umsetzung der Reform zu erledigen waren und sind, kann es dazu gekommen sein, dass der Eigentumswechsel des betreffenden Grundstücks noch nicht bearbeitet wurde.

Aber keine Sorge: Der Eigentumswechsel wird stets – d.h. auch rückwirkend – auf den Beginn des Jahres berücksichtigt, das auf den Eigentumswechsel folgte.

Die Eigentumsänderung können Sie aber auch sicherheitshalber dem Finanzamt schriftlich mitteilen – ELSTER-Kontaktformular, hierfür bedarf es keiner Registrierung in ELSTER ([hier](#) zu finden).

5. Die Frage konnte nicht beantwortet werden und das Finanzamt ist im Übrigen zuständig:

Viele Fragen werden auf der Website des Landes beantwortet.

Für den Fall, dass Steuerpflichtige darüber hinaus oder im jeweiligen Einzelfall konkrete Fragen zu ihrem Grundsteuerwert- bzw. -messbescheid haben, können folgende Kontaktmöglichkeiten für weitere Unterstützung des zuständigen Finanzamts aufgezeigt werden:

- Ein Rückruftermin kann über cleverQ vereinbart werden. So werden Wartezeiten vermieden. Nähere Informationen sind auf der Website des Landes hinterlegt: www.schleswig-holstein.de/grundsteuerreform .
- Eine Nachricht an das Finanzamt sollte über ELSTER gesandt werden – entweder über einen bestehenden Zugang (dann sonstige Nachricht) oder das ELSTER-Kontaktformular, für das keine Registrierung erforderlich ist ([hier](#) zu finden).