

Was geschieht mit den Einnahmen aus der Grundsteuer?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können von den Städten und Gemeinden flexibel eingesetzt werden. Mit der Grundsteuer werden Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor der Haustür ausgegeben.

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 wurde die bisherige Rechtslage zur Berechnung der Grundsteuer mit dem Grundgesetz für unvereinbar erklärt. Infolgedessen musste der Bundesgesetzgeber die Bewertung des Grundbesitzes für Grundsteuerzwecke ab dem Jahr 2025 auf neue Füße stellen.

Wie wird die neue Grundsteuer berechnet?

Die Finanzämter hatten im Saarland im Zuge der Reform mehr als 550.000 neue Grundsteuerwerte zu ermitteln. Aus diesen Werten und den landesspezifischen Steuermesszahlen werden die Grundsteuermessbeträge im Rahmen der Grundsteuermessbescheide errechnet. Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide werden vom jeweils zuständigen Finanzamt erlassen. Der im Messbescheid ausgewiesene Messbetrag ist für die Ermittlung der Grundsteuer für die Gemeinden verbindlich (Grundlagenbescheid). Sie wenden in einem letzten Schritt auf den Grundsteuermessbetrag ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einer Kommune einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Grundsteuerbescheid der Kommune:

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{zu zahlende Grundsteuer}$$

Rückfragen und Rechtsbehelfe

Sollten Sie begründete Einwände gegen die festgesetzte Grundsteuer haben, stehen Ihnen folgende Möglichkeiten offen:

Finanzamt Saarlouis	<p>Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid: Dem Grundsteuerbescheid der jeweiligen Kommune liegen der Grundsteuerwert- und der Grundsteuermessbescheid zugrunde. Korrekturen dieser Bescheide kann nur das zuständige Finanzamt veranlassen. Innerhalb einer Einspruchsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe dieser Bescheide können Sie bei dem zuständigen Finanzamt Einspruch einlegen. Bitte beachten Sie auch hier die Einhaltung der Frist zur Einlegung eines Einspruchs, da andernfalls der Einspruch als unzulässig verworfen werden muss. Auch nach Ablauf der Frist von 1 Monat kann eine Änderung des Grundsteuerwertbescheids und Grundsteuermessbescheids in Betracht kommen: Dies setzt aber voraus, dass sich durch die für notwendig erachtete Änderung eine Wertdifferenz von 15.000 Euro im Vergleich zum bisher festgestellten Grundsteuerwert ergibt. Der Einspruch kann schriftlich oder elektronisch über ELSTER erfolgen. Möglich ist zudem, mit dem zuständigen Finanzamt einen Termin zu vereinbaren und dort den Einspruch zur Niederschrift einzulegen.</p>
Gemeinde	<p>Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid: Innerhalb von 1 Monat nach Bekanntgabe des Grundsteuerbescheids können Sie gegen diesen Bescheid bei der Kommune Widerspruch erheben. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist allerdings nur bei allgemeinen Fehlern wie z.B. Doppelveranlagungen oder bei Zweifeln am zugrundeliegenden Hebesatz sinnvoll. Der schriftliche Widerspruch muss eine genaue Begründung des Fehlers beinhalten.</p>

Information bei Eigentumswechsel

Bei einer Grundstücksübertragung (z.B. durch Veräußerung oder Erbanfall) erfolgt eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung auf den neuen Eigentümer mit Wirkung zum 1. Januar des Jahres, das auf das Jahr des Eigentumsübergangs folgt.

Da die Finanzämter wegen der Grundsteuerreform hoch belastet sind, ist in einigen Fällen diese Zurechnungsfortschreibung noch nicht abgeschlossen. In diesen Fällen wird die Kommune den Grundsteuerbescheid an den vorherigen Eigentümer adressieren. Nach erfolgter Fortschreibung wird die Kommune einen korrigierten Grundsteuerbescheid erlassen. Bitte sehen Sie diesbezüglich von Anfragen zum Bearbeitungsstand ab um den Ablauf nicht weiter zu verzögern.

Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid/Grundsteuermessbescheid wurde bereits eingelegt

Haben Sie bereits gegen Ihren Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid Einspruch eingelegt, **ist ein zusätzlicher Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune nicht notwendig**. Bitte warten Sie die Erledigung Ihres Einspruchs durch das Finanzamt ab. Aufgrund des derzeitigen Fallaufkommens kommt es bundesweit, so auch im Saarland, zu längeren Bearbeitungszeiten.

Bitte beachten Sie: Der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid verhindert nicht die Fälligkeit der Grundsteuer, es sei denn, es wurde bereits die Aussetzung der Vollziehung beantragt und gewährt.

Warum ändert sich die Höhe der Grundsteuer?

Die Höhe der Grundsteuer ab 2025 hängt im Einzelfall in erster Linie von der Wertentwicklung des betreffenden Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab. Ziel des Urteils des Bundesverfassungsgerichts war es, die Grundsteuerlast gerechter auf die verschiedenen Grundstücke zu verteilen. Die Gemeinde Nalbach hat durch Beschluss des Gemeinderates den Hebesatz der Grundsteuer B auf 440 Prozent festgelegt. Um Mindereinnahmen der Gemeinde Nalbach zu vermeiden, wurde in den aktuellen Hebesatz ein Puffer von ca. 5% eingeplant. Damit sollen Risikofaktoren, wie gerechtfertigte Widersprüche und eventuell überhöhte falsche Schätzungen des Finanzamtes abgefangen werden. (Die letzte Hebesatzerhöhung der Grundsteuer B fand im Jahr 2020 statt)

Verschiedene Faktoren wie z.B. Grundstückslage, Gebäudealter, mögliche Modernisierungsmaßnahmen oder die Höhe der Mietniveaustufe in der betreffenden Gemeinde beeinflussen die Wertermittlung. Die Neufestlegung der Hebesätze durch die Kommunen muss erfolgen, weil sich durch die Reform die Grundsteuermessbeträge verändert haben.

Tendenziell erhöhen sich die Steuern für unbebaute Grundstücke, alte Gebäude, bei denen sich der Messbetrag nie geändert hat und Neubauten. Gewerblich genutzte Objekte können eher mit Steuersenkungen rechnen.

Haben Sie Fragen, dann wenden Sie sich je nach Zuständigkeit an die folgenden Ansprechpartner:

Bewertung der Grundstücke (Messbetrag/Grundsteuerwert):

telefonisch unter Rufnummer Hotline Finanzamt Saarlouis 0681 501 6266

oder schriftlich über ELSTER oder per Post an

Finanzamt Saarlouis

Gaswerkweg 25, 66740 Saarlouis

Fehler auf dem Grundsteuerbescheid (Adresse, Bankeinzug usw.):

Gemeinde Nalbach – Rathausplatz 1 – 66809 Nalbach

E-Mail: steuern@nalbach.de