

Information zum neuen Grundsteuerbescheid 2025

Liebe Bürgerin, lieber Bürger,

nachfolgend erhalten Sie Informationen zum neuen Grundsteuerbescheid 2025 mit der neu festgesetzten Grundsteuer nach der Grundsteuerreform 2025.

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.

Neue Realsteuer-Hebesatzsatzung der Gemeinde Mettlach für das Haushaltsjahr 2025

Am 11.12.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach eine neue Realsteuer-Hebesatzsatzung beschlossen. Demnach wurden für die Erhebung der Realsteuern in der Gemeinde Mettlach die Hebesätze ab dem 1. Januar 2025 für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) auf 300 v.H. (unverändert) und für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) auf 360 v.H. (vorher 430 v.H. bis 31.12.2024) festgesetzt. Diese Satzung ist am 01.01.2025 in Kraft getreten.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes:
Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuerbescheid der Kommune:
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = zu zahlende Grundsteuer

Rückfragen und Rechtsbehelfe

Haben Sie Fragen,
können Sie sich an die folgenden Ansprechpartner wenden:

Fragen zur Bewertung der Grundstücke (Grundsteuerwert):
telefonisch unter Rufnummer Hotline **Finanzamt Saarlouis 0681 501 6266**
oder schriftlich über ELSTER oder per Post an das jeweilige Finanzamt

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

- **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.

➤ **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 der Kommune ist allerdings nur bei allgemeinen Fehlern in Form von offensiblen Unrichtigkeiten im Verwaltungsakt wie Schreibfehler, Rechenfehler und ähnlichen offensiblen Unrichtigkeiten sinnvoll.

Die Kommune multipliziert lediglich ihren vom Gemeinderat festgelegten Hebesatz, jeweils für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) und die Grundsteuer A (land- und forwirtschaftliche Betriebe), mit dem vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag, so dass der Grundsteuerbescheid der Kommune in der Regel fehlerfrei und rechtssicher ist. Inhaltliche Unrichtigkeiten des Grundlagenbescheides hinsichtlich des Grundsteuerwertes, der Steuermesszahl und sodann des Grundsteuermessbetrages kann nur das zuständige Finanzamt korrigieren bzw. berichtigen. Betreffend die Grundsteuer in der Gemeinde Mettlach ist in dieser Hinsicht das Finanzamt Saarlouis zuständig.

Folglich hat ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune in der Regel keine Aussicht auf Erfolg, da die Daten aus dem Grundlagenbescheid des zuständigen Finanzamtes analog übernommen werden.

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.

Ein Widerspruch gegen einen Steuerbescheid hat grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung!

Wenn gegen einen Steuerbescheid Einspruch eingelegt oder Klage erhoben wurde, muss die festgesetzte Steuer grundsätzlich dennoch entrichtet werden.

Sollte der Widerspruch Aussicht auf Erfolg haben, wird die Grundsteuerzahllast sodann rückwirkend nach Neufestsetzung des zu Grunde liegenden Bescheides des Finanzamtes korrigiert bzw. berichtigt.

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. 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.

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.