

Informationen zur Grundsteuerreform 2025 - Stadt Dargun

Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach neuem Recht erhoben. Aufgrund der Grundsteuerreform wurden sämtliche Grundstücke in Deutschland neu bewertet.

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude (Grundsteuer B) sowie der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A). Die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer müssen die Grundsteuer bezahlen. Deshalb wird der Eigentümer des Grund und Bodens ab 2025 veranlagt.

Die ist insbesondere hinsichtlich der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine Neuerung, denn bisher wurde der Bewirtschafter der Flächen direkt herangezogen. Die Eigentümer sind in der Regel aufgrund der privatrechtlichen Pachtverträge berechtigt, die Grundsteuer A genau wie die Wasser- und Bodenverbandsgebühren auf die Nutzer umzulegen.

Die Nutzer von **Garagen und Bootshäusern** auf fremden Grund und Boden erhalten ab diesem Jahr hingegen keinen Grundsteuerbescheid mehr. Auch hier wird fortan der Eigentümer des Grund und Bodens veranlagt.

Durch den Abgaben-Jahresbescheid 2025 erfolgt die Festsetzung der Grundsteuer kombiniert mit weiteren Grundstücksabgaben, einschließlich Wasser- und Abwassergebühren. **Den Abgaben-Jahresbescheid 2025 erhalten Sie voraussichtlich im April 2025.** Zum 1. Fälligkeitstermin werden dann 2 Raten erhoben und bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats von Ihrem Konto abgebucht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ab sofort unter Angabe des bekannten Kassenzzeichens (KK00...) freiwillige Vorauszahlungen in Höhe der Vorjahresbeträge zu leisten.

Bitte überweisen Sie den Betrag auf das Konto der Stadt Dargun bei der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin mit der IBAN: DE45 1505 0200 0530 0024 69.

Die geleisteten Vorauszahlungen werden dann mit der ersten Fälligkeit zum 15. Mai 2025 verrechnet. Bitte beachten Sie, dass ohne Angabe des Kassenzzeichens Ihre Zahlung nicht richtig zugeordnet werden kann. Sie finden das Kassenzzeichen auf dem letzten Abgabenbescheid oder kontaktieren Sie uns einfach telefonisch unter 039959 / 253 -31 oder -13.

Wie erfolgt die Berechnung der neuen Grundsteuer?

Durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurden neue Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene erlassen. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird; das heißt mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür mussten die Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das Finanzamt übermitteln.

1. Das Finanzamt stellt auf Grundlage der von Ihnen in Ihrer Feststellungserklärung übermittelten Daten den Grundsteuerwert fest. Der Grundsteuerwert wird Ihnen durch den **Grundsteuerwertbescheid** bekannt gegeben. Dieser enthält die Feststellungen zum Wert, zur Art und Zurechnung des Grundstücks zur jeweiligen Eigentümerin oder zum jeweiligen Eigentümer.
2. Anschließend stellt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag in einem Messbescheid fest. Hierfür multipliziert es den in der ersten Stufe festgestellten Grundsteuerwert Ihres Grundstücks mit der Steuermesszahl gemäß § 15 Grundsteuergesetz.

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = **Grundsteuermessbetrag**

Der Grundsteuermessbetrag wird Ihnen durch den **Grundsteuermessbescheid** bekannt gegeben. Zudem werden die Daten an die Stadt Dargun elektronisch übermittelt.

3. Die Grundsteuer wird Ihnen mit dem Abgaben-Jahresbescheid (**Grundsteuerbescheid**) durch die Stadt Dargun bekannt gegeben. In diesem steht, was Sie als Grundstückseigentümer für 2025 konkret zu zahlen haben.

Die politische Zielstellung der Grundsteuerreform war und ist die aufkommensneutrale Umsetzung. Das bedeutet, dass die Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern durch die Reform in Summe im Jahr 2025 jeweils nicht mehr oder weniger Grundsteuern einnehmen sollen als im Jahr 2024. Die Aufkommensneutralität schließt jedoch nicht aus, dass sich für den einzelnen Steuerpflichtigen durch die Neubewertung des Grundbesitzes eine Veränderung bei der jährlichen Grundsteuerbelastung ergeben kann. Das ist die zwingende Folge der Neubewertung, die bisher bestehende Ungerechtigkeiten und Wertverzerrungen aufgrund großer Bewertungsunterschiede und durch das Abstellen auf veraltete Werte ausgleichen soll.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 25. März 2025 gelten im Zusammenhang mit der Reform folgende Hebesätze:

Grundsteuer A:

Der aufkommensneutrale Hebesatz ab 1. Januar 2025 für die Grundsteuer A beträgt in Dargun 244 Prozent. Der von der Stadtvertretung beschlossene Hebesatz beträgt 244 %. Eine Abweichung des beschlossenen Hebesatzes zu dem aufkommensneutralen Hebesatz liegt nicht vor.

Grundsteuer B:

Der aufkommensneutrale Hebesatz ab 1. Januar 2025 für die Grundsteuer B beträgt in Dargun 571 Prozent. Der von der Stadtvertretung beschlossene Hebesatz beträgt 500 %. Der beschlossene Hebesatz erreicht den aufkommensneutralen Hebesatz damit nicht. Die negative Abweichung beträgt 71 Prozentpunkte.

Der Hebesatz für die Grundsteuer B bleibt im Jahr 2025 hingegen mit 500 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert, obwohl für die Erreichung derselben Steuereinnahmen wie im Jahr 2024 ein Hebesatz von 571 Prozent erforderlich gewesen wäre. Die städtische Wenigereinnahme in Höhe von etwa 71.000 EUR kann durch die Verbesserung der allgemeinen Haushaltslage kompensiert werden.

Zur Berechnung der Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem festgesetzten Hebesatz multipliziert.

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

Welche Möglichkeiten haben Sie, wenn Sie mit dem Grundsteuerbescheid nicht einverstanden sind. Beachten Sie bitte die verschiedenen Zuständigkeiten:

Für den Steuerpflichtigen stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung, um etwaige Fehler oder Änderungen gegenüber der Finanzverwaltung geltend zu machen:

- Einspruch / Klage gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid (hierbei ist die Einspruchs-/Klagefrist zu beachten),
- Änderungsvorschriften der Abgabenordnung (§§ 129, 172ff. AO),
- Fortschreibungen, Nachfeststellungen, Aufhebungen aufgrund von Änderungsvorschriften nach dem Bewertungsgesetz (§§ 222 bis 224 BewG).

Bei Fehlern, die bei der Erklärungsabgabe erfolgt sind und die dem Steuerpflichtigen erst nach Ablauf der Einspruchsfrist auffallen, ist insbesondere § 222 Absatz 3 BeWVG „Fehlerbeseitigende Fortschreibung“ zu nennen. Bei der fehlerbeseitigenden Fortschreibung ist eine Wertfortschreibungsgrenze von 15.000 € bezogen auf den Grundsteuerwert zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass eine Änderung nur durchgeführt wird, wenn sich der Grundsteuermessbetrag um mehr als 4,65 € bei „Wohngrundstücken“ bzw. 5,10 € bei „Nichtwohngrundstücken“ und unbebauten Grundstücken ändert. Nicht jede geringfügige Wertabweichung soll zu einer Wertfortschreibung führen, sondern nur solche von einigem Gewicht, so dass der Aufwand für eine Wertfortschreibung gerechtfertigt ist und sich beachtenswerte Auswirkungen bei der Grundsteuer ergeben.

Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbetrag wurden vom **Finanzamt** ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid bekannt gegeben (= Grundlagenbescheide). Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Waren, Bewertungsstelle, Einsteinstraße 15 in 17192 Waren (Müritz). **Fehler in den Grundlagenbescheiden können nur beim zuständigen Finanzamt geltend gemacht werden.**

Gegen den **Grundsteuerbescheid** kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der **Stadt Dargun** eingelegt werden. Zum Beispiel wenn der falsche Adressat angegeben ist oder Ihnen das betreffende Grundstück nicht gehört, oder der auf dem Bescheid ausgewiesene Steuermessbetrag nicht mit dem aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes übereinstimmt.

Die Stadt Dargun ist strikt an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gebunden – auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Wird ein Grundlagenbescheid berichtigt, geändert oder aufgehoben (z. B. aufgrund eines beim Finanzamt eingelegten Einspruchs), werden die Folgebescheide von Amts wegen geändert oder aufgehoben.

Bitte beachten Sie: Weder der Einspruch beim Finanzamt noch der Widerspruch bei der Stadt Dargun entbinden Sie von der Zahlungspflicht der Grundsteuer.

Was ist bei einem Eigentümerwechsel zu beachten?

Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres für das jeweilige Kalenderjahr festgesetzt (§ 9 Grundsteuergesetz - GrStG). Die Grundsteuer ist eine sogenannte Jahressteuer, d.h. die gesamte Grundsteuer eines Kalenderjahres ist von einem Schuldner zu leisten. Nach § 10 Abs. 1 GrStG ist derjenige Schuldner der Grundsteuer, dem das Grundstück zu Beginn des Kalenderjahres, also am 01.01. zuzurechnen ist. Der ehemalige Eigentümer bleibt nach den rechtlichen Bestimmungen (§§ 9, 10 und 17 Grundsteuergesetz) für die rechtzeitige und vollständige Entrichtung der Grundsteuer verantwortlich.

Der neue Eigentümer kann erst zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden, wenn die Zurechnung durch das Finanzamt erfolgt ist und der Stadt Dargun die Daten des entsprechenden Grundsteuermessbescheides vorliegen. Dies gilt insbesondere für Zurechnungen die den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 01.01.2025 betreffen und die aufgrund des großen Arbeitsaufkommens teilweise auch erst nach dem 01.01.2025 erfolgen werden.

Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen kann ein privatrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen dem Verkäufer und Käufer aufgrund von entsprechenden Vereinbarungen im Kaufvertrag bestehen.

Möglichkeit der vorzeitigen Umschreibung in Dargun:

Um einen zeitnahen Eigentümerwechsel zu ermöglichen, sind wir bereit, die Umstellung auf den Erwerber vor Ergehen der Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes vorzunehmen. Hierzu ist es erforderlich, dass Sie uns das Formular „Einverständniserklärung zur vorzeitigen Umschreibung von Grundbesitzabgaben und Wasser / Abwasser vorbehaltlich der Zuordnung durch das Finanzamt Waren (Müritz)“ ausfüllen, unterschreiben und durch geeignet Unterlagen nachweisen. Das Formular finden Sie auf der Homepage der Stadt Dargun (<https://dargun.de/formulare.html>).

Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie **unter www.steuerportal-mv.de** sowie auf der Internetseite der Stadt Dargun. Sofern sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben, sind Sie - auch ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts - verpflichtet, dies dem Finanzamt Waren (Müritz) mitzuteilen.