



Grundsteuerreform 2025 – Informationen zur Umsetzung bei der Stadt Altlandsberg

Die Umsetzung der Grundsteuerreform geht in die finale Phase. Bisher waren die Eigentümer aufgefordert, sich gegenüber dem Finanzamt zu erklären. Das Finanzamt hat die Daten/Steuererklärungen entgegengenommen und verarbeitet. Nach Verarbeitung der Daten wurden dem Eigentümer durch das Finanzamt Strausberg ein Grundsteuerwert- und ein Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben. Die Daten aus dem Grundsteuermessbescheid wurden und werden auch an die zuständige Kommune, hier die Stadt Altlandsberg, übermittelt.

Die Stadt Altlandsberg hat alle bis dato vom Finanzamt Strausberg übermittelten Grundsteuermessbescheide verarbeitet, sodass ab dem kommenden Jahr für diese Fälle rechtsgültige Grundsteuerbescheide nach dem neuen Grundsteuerrecht erstellt und versendet werden können.

Der Versand der Bescheide erfolgt am 10.01.2025.

Einen Bescheid werden zu diesem Zeitpunkt jedoch vorerst nur jene Eigentümer erhalten, für die die Grundsteuerdaten vom Finanzamt bereits übermittelt wurden, also wer bereits einen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt erhalten hat!

Alle übrigen Eigentümer, die noch **keinen** entsprechenden Grundsteuermessbescheid erhalten haben, werden vorerst **nicht** zur Grundsteuer veranlagt. **Alle bisherigen, d.h. bis zum 31.12.2024 erlassenen Grundsteuerbescheide, werden kraft Gesetz zum 31.12.2024 aufgehoben!** Gesonderte Aufhebungsbescheide werden demnach nicht versandt!

Wer folglich **bis Ende Dezember 2024 keinen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt Strausberg - und damit im Januar 2025 auch keinen Bescheid der Stadt Altlandsberg - erhält, soll keine Zahlungen an die Stadt Altlandsberg leisten!**

Bitte prüfen Sie dahingehend Ihre selbst eingerichteten Daueraufträge! Freiwillige Zahlungen werden zurückgewiesen, da diese hier nicht auf dem jeweiligen Steuerkonto verbucht werden können.

Für diejenigen, die im Januar keinen Grundsteuerbescheid der Stadt Altlandsberg erhalten haben und weiterhin steuerpflichtig sind, wird die **Grundsteuer zu einem späteren Zeitpunkt rückwirkend ab dem 01.01.2025 erhoben.**

Dies erfolgt, sobald vom Finanzamt Strausberg der jeweilige Grundsteuermessbescheid erlassen und die Daten an die Stadt Altlandsberg weitergeleitet wurden. Wann genau dies sein wird, hängt vom Finanzamt Strausberg ab. Auf die Bearbeitungszeit beim Finanzamt hat die Stadt Altlandsberg keinen Einfluss.

Was wird besteuert und wie?

Besteuert wird der Grundbesitz, einschließlich der Gebäude sowie Betriebe/Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Dabei wird unterschieden nach:

Grundsteuer A: Das „A“ steht für „agrarisches“ und gilt für land- und forstwirtschaftliche Flächen bzw. Grundstücke.

Grundsteuer B: Das „B“ steht für „baulich“ und gilt für bebaute und unbebaute gewerbliche und private Grundstücke.

Ein Sonderfall sind hierbei **Gebäude auf fremdem Grund und Boden wie** z.B. Bungalows, Garagen u.ä. bei denen das Grundstück einem anderen Eigentümer gehört. Diese werden ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr als separate wirtschaftliche Einheit besteuert. Steuerpflichtig ist dann nur noch der Eigentümer des Grund und Bodens, inkl. der vorhandenen Gebäude.

Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

Für die Ermittlung der Grundsteuer sind – wie bisher auch – drei Faktoren erforderlich:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Wer macht was oder wer ist zuständig?

Grundsteuerwert / Grundsteuermessbetrag
→ **Finanzamt Strausberg**

Hebesatz x Grundsteuermessbetrag = Grundsteuer → **Stadt Altlandsberg**

Für die Berechnung des Grundsteuerwertes und des sich daraus ergebenden Grundsteuermessbetrages ist das Finanzamt Strausberg zuständig. Die Werte bzw. Beträge wurden vom Finanzamt nach Ihren Angaben laut Steuererklärung ermittelt.

Die Stadt Altlandsberg hat auf die Feststellung des Finanzamtes keinen Einfluss! Den Hebesatz hingegen beschließt die Stadt.



Die Stadt Altlandsberg hat auf Grund der bisher übersandten Grundsteuerwerte die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B ermittelt. Da die Städte und Gemeinden ab 2025 Grundsteuern in vergleichbarer Höhe wie im Vorjahr 2024 einnehmen sollen, wurde der **Hebesatz 2025 auf Grund des Vergleichs der Gesamteinnahmen von 2024 zu 2025 entsprechend angepasst und abgesenkt**. Damit wird die sog. Aufkommensneutralität gewährleistet. In 2025 erfolgt dann eine Evaluierung des Hebesatzes und ggf. Prüfung einer erneuten Anpassung ab 2026. **Ein Vergleich verschiedener Hebesätze zwischen einzelnen Nachbarkommunen kann nicht angestellt werden, da hier unterschiedliche örtliche Faktoren wie Bodenrichtwert usw. in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließen. Aus den gleichen Gründen ist auch ein Vergleich von einzelnen Steuerobjekten irreführend, da hier individuelle Besonderheiten wie Gebäudegröße, -alter, Grundstücksgröße usw. einfließen.**

Die Veränderung der individuellen Grundsteuerbeträge ist folglich bei jedem Einzelnen unterschiedlich. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere und andere eine niedrigere Grundsteuer zahlen als bisher. **Ob Sie ab 2025 mehr oder weniger Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt demnach im Wesentlichen von der Neubewertung Ihres Grundbesitzes durch das Finanzamt ab.**

Die neue Hebesatz-Satzung der Stadt Altlandsberg mit Wirkung ab dem 01.01.2025 wird im Dezember durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Widerspruch = Stadt oder Einspruch = Finanzamt?

Grundsätzlich kann jeder Steuerpflichtige gegen den erhaltenen Grundsteuerbescheid Widerspruch bei der Stadt Altlandsberg erheben. Ein Widerspruch hat u. a. aber nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die Daten des Grundsteuermessbescheids vom Finanzamt nicht korrekt im Grundsteuerbescheid der Stadt Altlandsberg übernommen wurden.

Bitte nehmen Sie sich deshalb Zeit und prüfen Sie zunächst den Grundsteuer-

wert- und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes.

Ist die Bewertung des Grundstücks oder die Berechnung des Grundsteuerwertes fehlerhaft, muss gegen diesen Bescheid innerhalb eines Monats nach Erhalt Einspruch beim Finanzamt eingelegt werden! Ist die Einspruchsfrist abgelaufen, besteht jederzeit die Möglichkeit, beim Finanzamt einen **Antrag auf Überprüfung des Grundsteuerwertes** zu stellen.

Die Stadt Altlandsberg ist an den aktuellen Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden (Grundlagenbescheid) und zwar auch dann, wenn bereits Einspruch gegen den Grundlagenbescheid beim Finanzamt eingelegt und über diesen noch nicht entschieden wurde! Änderungen bezüglich der Besteuerungsgrundlagen wie z.B. Steuerpflichtiger, Grundstücksart, Grundstückswert, Steuermesszahl usw. können nur und ausschließlich über das Finanzamt erreicht werden!

Zu beachten ist hier insbesondere, dass ein Widerspruch bei der Stadt oder Einspruch beim Finanzamt **nicht von der Zahlungspflicht entbindet!** Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Widerspruch gegen einen Grundsteuerbescheid keine zahlungsaufschiebende Wirkung.

Bei erfolgreichem Einspruch beim Finanzamt mittels geändertem Grundlagenbescheid, werden in der Folge der Grundsteuerbescheid der Stadt Altlandsberg von Amts wegen unaufgefordert geändert und zuviel gezahlte Beträge erstattet.

Zuletzt bitten wir bereits jetzt um Verständnis, dass nach Versendung der Steuerbescheide auf Grund der zu erwartenden erheblichen Nachfragen, nicht alle telefonischen oder schriftlichen Anliegen zeitnah beantwortet bzw. erledigt werden können.

Bitte verwenden Sie für Fragen zu Ihrem neuen Grundsteuerbescheid die allgemeine Mailadresse:

steuern@stadt-altlandsberg.de

Ihr Sachgebiet Finanzen der Stadtverwaltung