Information des Steueramtes zur Grundsteuer ab dem 01.01.2025

Im Zuge des reformierten Einheitswert- und Grundsteuergesetzes haben Sie beim Finanzamt Oranienburg (dem Bewertungsbezirk) eine Grundsteuerwerterklärung abgegeben. Daraufhin ist Ihnen vom Finanzamt ein Bescheid über den Grundsteuerwert (Stichtag 01.01.2022) wie auch ein Bescheid über den B Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025 zugegangen.
Uns als Steueramt erreicht lediglich der Bescheid über den anzuwendenden Grundsteuermessbetrag, welcher zur Festsetzung der Grundsteuer heranzuziehen ist.
Somit ist der Bescheid über den Grundsteuermessbetrag vom Finanzamt Oranienburg ein sogenannter Grundlagenbescheid und für das Grundsteuerfestsetzungsverfahren bindend (§ 182 Abgabenordnung).

Hinsichtlich eines beabsichtigten **Widerspruch**s gegen den Grundsteuerbescheid sollten Sie Folgendes beachten:
Grundsätzlich ist ein Rechtsbehelf bzw. die Anfechtung eines Grundlagen- (Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts) und der Folgebescheide (Grundsteuermess- & Grundsteuerbescheid) möglich.
Bei der Anfechtung eines Verwaltungsaktes ist jedoch zu beachten, dass Entscheidungen in einem Grundlagenbescheid nur durch Anfechtung dieses Bescheides, nicht aber durch Anfechtung eines davon abhängigen Folgebescheides, angegriffen werden können (§ 351 Absatz 2 Abgabenordnung).
Einwendungen gegen den festgestellten Wert des Grundstücks waren somit binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheides beim Finanzamt Oranienburg durch einen Einspruch geltend zu machen.
Einwendungen, weil ein Sachverhalt nicht korrekt bei der Bewertung berücksichtigt wurde, können folglich nicht im Widerspruchsverfahren gegen den Grundsteuerbescheid erhoben werden. Ein Widerspruch mit der Begründung einer fehlerhaften Bewertung des Grundstücks ist somit als unbegründet zurückzuweisen.
Sollten Sie gegen den Finanzamtsbescheid Einspruch eingelegt haben, muss das Finanzamt Oranienburg zunächst über diesen entscheiden. Sie sollten einen Abhilfe- oder Einspruchsbescheid erhalten, der dann einen berichtigten, geänderten oder aufgehobenen Bescheid über den Grundsteuerwert und daraus resultierenden Grundsteuermessbetrag enthalten wird.
Sofern uns dieser zur Bearbeitung vorliegt, ist der davon abhängige Grundsteuerbescheid durch das Steueramt von Amts wegen zu ändern bzw. aufzuheben.
In manchen Fällen gewährt das Finanzamt Oranienburg die Aussetzung der Vollziehung bis zur abschließenden Bearbeitung ihres dort eingelegten Einspruchs. Über die Aussetzung der Vollziehung werden die Städte/Gemeinden unverzüglich durch das Finanzamt schriftlich informiert, so dass ein Grundsteuerbetrag *xy* dann von der Vollziehung (Vereinnahmung) ausgesetzt werden darf. In diesen Fällen würden Sie ebenso eine Information von uns als Steueramt erhalten.
Wichtig: Die Einlegung eines Einspruchs gegen die Finanzamtsbescheide wie auch die Einlegung eines Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid, entbindet Sie nicht vorn Ihrer Zahlungsverpflichtung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung). Die erhobenen und festgesetzten Beträge zur Grundsteuer sind in jedem Falle rechtzeitig durch Sie auszugleichen.

Wie verhalte ich mich, wenn ich in der Zwischenzeit das **Grundstück verkauft** habe?
In Fällen eines Eigentumswechsels ist zwingend die Zurechnungsfortschreibung des Grundsteuerwertes seitens des Finanzamtes Oranienburg erforderlich.
Ohne eine Zurechnungsfortschreibung des Finanzamtes ist die Aufhebung der Grundsteuerpflicht gegenüber Ihnen als Verkäufer und die daraus resultierende Festsetzung der Grundsteuer gegenüber dem Käufer nicht möglich.
Bezüglich des Fortschreibungszeitpunktes ist der privatrechtlich vereinbarte Nutzen- und Lastenwechsel entscheidend. Der privatrechtlich festgelegte Eigentumswechsel im Laufe eines Jahres wirkt sich steuerrechtlich, aufgrund des geltenden Stichtagsprinzips, erst auf den 01.01. des Folgejahres aus.
Unbedingt zu beachten ist, dass die Zahlungspflicht für Sie als Verkäufer erst endet, wenn Sie von uns als Steueramt den geänderten Grundsteuerbescheid erhalten haben, der das Ende der Steuerpflicht mitteilt. Bis dahin sollten alle festgesetzten Beträge zur Grundsteuer entsprechend des Ihnen vorliegenden Grundsteuerbescheides rechtzeitig ausgeglichen werden.
Aufgrund der Vielzahl beteiligter Ämter/Stellen und langen Bearbeitungszeiten eines jeden Amtes dauert es erfahrungsgemäß nach gelöschtem Eigentumseintrag im Grundbuch in etwa ein halbes Jahr bis uns der notwendige Grundlagenbescheid des Finanzamtes zur Bearbeitung erreicht.
!Hinweis!
Da der Eigentumswechsel im Laufe eines Jahres nicht vom Grundsteuerrecht in der Grundsteuerfestsetzung Berücksichtigung findet, könnten Sie privatrechtlich eine Regelung (Kaufvertrag) zwischen Ihnen als Verkäufer und dem Käufer/der Käufer treffen.
In dem Fall bietet es sich an, dem Käufer/den Käufern eine Kopie des Grundsteuerbescheides auszuhändigen um den Ausgleich des anteiligen Betrages zur Grundsteuer einzufordern und zwar vom Zeitpunkt des vertraglich festgesetzten Nutzen-/Lastenwechsels bis zum 31.12. des Jahres, in dem der Eigentumswechsel erfolgte.

Zur Thematik, dass die Grundstückseigentümer durch die Grundsteuerreform nicht mehr zu belasten werden sollen, sprich die Bedeutung der **Aufkommensneutralität:**
Die Grundsteuerreform soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht zu einer verdeckten Erhöhung der Einnahmen der Städte und Gemeinden führen. Die angekündigte oder erwähnte „Aufkommensneutralität“ der Grundsteuer bedeutet somit, dass das Aufkommen an der Grundsteuer in einer Stadt/Gemeinde auf dem bisherigen Niveau gehalten werden soll. Sie bedeutet jedoch nicht automatisch auch die für Sie als Grundstückseigentümer gewünschte oder erhoffte Belastungsneutralität.
Deshalb gab es den Appell an die Städte/Gemeinde ab dem 01.01.2025 aufkommensneutrale Hebesätze mit Hilfe des zur Verfügung gestellten Hebesatzregisters zu beschließen. Diese Orientierungshebesätze beinhalten jedoch weder eine konkrete Empfehlung, noch binden sie die jeweiligen Städte und Gemeinden daran. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg hat jedoch für die Grundsteuer B den seitens des Transparenzregisters empfohlenen Hebesatz i.H.v. 270 v.H. beschlossen. Dieser wird den Grundsteuerbescheiden durch das Steueramt zugrunde gelegt.
Einsicht ins Hebesatzregister können Sie über https://finanzamt.brandenburg.de/fa/de/themen/grundsteuer/hebesatzregister nehmen.