



## **Information zur Reform der Grundsteuer per 01.01.2025 für den Bürger/Steuerzahler**

### **Was ist die Grundsteuer?**

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer und knüpft an den vorhandenen Grundbesitz an. Sie fällt jährlich an und ist von den Eigentümer:innen von Grundbesitz (Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) zu zahlen. Die Einnahmen aus der Grundsteuer fließen ausschließlich den Gemeinden zu. Diese setzen die Grundsteuer in der Regel per Bescheid zum Jahresanfang fest. Die auf den neuen Werten basierende Grundsteuer wird zum ersten Mal ab dem 01. Januar 2025 zu zahlen sein.

### **Unterscheidung Grundsteuer A und B**

Grundsteuer A wird festgesetzt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft  
Grundsteuer B wird festgesetzt für bebaute und unbebaute Grundstücke

### **Warum wird die Grundsteuer reformiert?**

Die Bewertung des Grundbesitzes, auf die die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, ist völlig veraltet. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand der aktuelleren Werte ab 2025 gefordert.

### **Wann steht die neue Grundsteuer fest?**

Wenn die Bewertung Ihres Grundstückes durch das zuständige Finanzamt Ratzeburg erfolgt ist, erhält der zum Zeitpunkt der Bewertung (01.01.2022) Steuerpflichtige einen Bescheid über die Hauptveranlagung auf den 01.01.2022 und die Neuveranlagung der Grundsteuer auf den 01.01.2025 vom Finanzamt (Grundsteuer-Messbescheide).  
Das Amt Schwarzenbek-Land wird ebenfalls von dem Finanzamt über den neuen Messbescheid informiert.

Sobald das Amt Schwarzenbek-Land die Hebesätze der jeweiligen Gemeinde für Grundsteuer A und B ermittelt hat, kann die Berechnung/Festsetzung der Grundsteuer per Bescheid erfolgen. Der Bescheid für die Grundsteuer 2025 wird Anfang Januar postalisch versandt.

### **Wieviel Grundsteuer muss ich künftig zahlen und muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer zahlen?**

Viele Grundstücke und Immobilien haben im Laufe der vergangenen Jahrzehnte an Wert zugelegt. Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor zahlen, hängt daher nicht nur von der Wertentwicklung Ihrer eigenen Immobilie ab. Wichtig ist vor allem der Vergleich zu den anderen Immobilien innerhalb der Gemeinde.

### **Die Grundsteuer soll ab 2025 aufkommensneutral erhoben werden. Was bedeutet das und weshalb ist meine Grundsteuer unter Umständen trotzdem höher als bisher?**

Der Begriff „Aufkommensneutral“ bedeutet, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform als solche ist kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen insgesamt verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt, es wird schließlich bewusst keine Belastungsneutralität angestrebt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass

der Grundbesitz vergleichsweise stark im Wert zugelegt hat, dann ist dafür künftig mehr Grundsteuer zu zahlen – wenngleich sich das Gesamtaufkommen in der Gemeinde nicht erhöht.

### **Wie wird die neue Grundsteuer berechnet?**

Das Finanzamt Ratzeburg ermittelt den Wert Ihrer Immobilie. Dieser Wert wird mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuermessbetrag für Ihr Grundstück. Eine schriftliche Mitteilung des Finanzamtes Ratzeburg über den berechneten/festgelegten Grundsteuermessbetrag haben Sie zuvor erhalten.

**Formel Berechnung Finanzamt Ratzeburg:**  
**Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag**

---

Um die endgültige Höhe der Grundsteuer zu berechnen, legt die Gemeinde den Hebesatz fest. Es gibt einen Hebesatz für die Grundsteuer A sowie für die Grundsteuer B.

Der Grundsteuermessbetrag (Finanzamt) wird nunmehr mit dem entsprechenden Hebesatz der Gemeinde multipliziert; aus dem Ergebnis resultiert die jährliche Grundsteuer

**Formel Berechnung Amt Schwarzenbek-Land für ihre Gemeinde**  
**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

---

### **Wo kann ich Fragen stellen:**

Fragen zur Wertermittlung und Berechnung des Grundsteuermessbetrages stellen Sie bitte beim zuständigen Finanzamt Ratzeburg, Bahnhofsallee 20, 23909 Ratzeburg, Tel. 04541/882-01, FAX 04541/882-200, E-Mail: [poststelle@fa-ratzeburg.landsh.de](mailto:poststelle@fa-ratzeburg.landsh.de)  
Auskünfte zum Hebesatz, zur Fälligkeit, zur Zahlung, zu Adressänderungen, zum Eigentümerwechsel usw. erteilt das Amt Schwarzenbek-Land, Fachbereich Finanzen, Gülzower Str. 1, 21493 Schwarzenbek, Tel. 04151/8422-96, E-Mail: [grundsteuerreform@amt-schwarzenbek-land.de](mailto:grundsteuerreform@amt-schwarzenbek-land.de)

### **Ich habe keinen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt erhalten**

Bitte wenden Sie sich an das zuständige Finanzamt Ratzeburg (s.o.)

### **Ich habe keinen Grundsteuerbescheid des Amtes Schwarzenbek-Land erhalten.**

Bitte wenden Sie sich an den Fachbereich Finanzen, Amt Schwarzenbek-Land (s.o.)

*Diese Informationsübersicht zur Umsetzung der Grundsteuerreform erfolgte in Absprache und Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städte und Gemeindebund sowie dem Städteverband Schleswig-Holstein.*

### **Umfassende Informationen finden Sie auch hier:**

<https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/grundsteuerreform>