



Grundsteuerreform

Bisher wird die Grundsteuer anhand von sogenannten Einheitswerten berechnet. Diese Werte beruhen in den alten Bundesländern auf den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964, in den neuen Ländern auf denen aus dem Jahr 1935. Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks spiegeln sie nicht wider. Deshalb erklärte das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig und forderte eine gesetzliche Neuregelung. Diese ist seit Dezember 2019 in Kraft. Ab 2025 wird die Grundsteuer neu berechnet. Dafür werden ab 2022 alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet.

Aufgrund der Grundsteuerreform sind Eigentümer:innen eines Grundstücks verpflichtet, eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts beim zuständigen Finanzamt einzureichen.

Auch wenn grundsätzlich die Finanzämter für die Durchführung der Grundsteuerreform verantwortlich sind, haben wir hier einige wichtige Informationen für Sie zusammengestellt.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter www.schleswig-holstein.de/grundsteuer. Bei weitergehenden Fragen zur Steuererklärung wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Lübeck unter 0451 / 132 990.

Wer ist zur Abgabe verpflichtet?

- Grundstückseigentümer:innen / Wohnungseigentümer:innen
- Erbbauberechtigte

Wird das Finanzamt Lübeck mich zur Abgabe einer Erklärung auffordern?

Das Finanzamt Lübeck hat Anfang Juli entsprechende Aufforderungen an alle Betroffenen versandt.

Ich habe noch keine Aufforderung durch das Finanzamt erhalten. Bin ich trotzdem erklärungspflichtig?

Im Zweifel wenden Sie sich bitte rechtzeitig an das Finanzamt Lübeck.



Ich habe kürzlich einen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt Lübeck für die Zeit ab 01.01.2023 erhalten. Bin ich zur Erklärung verpflichtet?

Nein, zur Abgabe sind nur diejenigen verpflichtet, die am **01.01.2022** Eigentümer:innen waren.

Ich habe mein Objekt im Jahr 2021 oder früher veräußert. Warum erhalte ich trotzdem eine Aufforderung?

In diesem Fall sollten Sie sich umgehend mit dem Finanzamt Lübeck in Verbindung setzen, damit die Neueigentümer:innen zur Erklärung aufgefordert werden können.

In welchem Zeitraum ist die Abgabe der Erklärung möglich?

Vom 01.07.2022 bis 31.10.2022.

Wie ist die Abgabe möglich?

- Grundsätzlich auf elektronischem Wege über:
 - o **www.ELSTER.de**
 - Hierfür ist ein Benutzerkonto (Registrierung) erforderlich. Dieses können Sie unter <https://www.elster.de/portal/registrierung-auswahl> einrichten. Sollten Sie bereits über ein Benutzerkonto verfügen, können Sie dieses auch für die Grundsteuererklärung verwenden.
 - oder**
 - o **www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de**
 - Der Online-Service „Grundsteuererklärung für Privateigentum“ wird vom Bundesministerium für Finanzen angeboten. Es handelt sich um ein vereinfachtes und nutzerfreundliches Formular. Für die Registrierung sind die Steuer-ID und Meldeadresse notwendig. Über wenige Fragen wird auf der Seite direkt geprüft, ob man zu einer Erklärung auf dieser Seite zugelassen ist.
- Die elektronische Grundsteuererklärung wird in Form eines Interviews erfasst und am Ende wird eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen. Hält Ihre Erklärung dieser stand, können Sie davon ausgehen, dass die Erklärung fehlerfrei und vollständig erfolgt ist.

Für mich besteht keine Möglichkeit, die Erklärung elektronisch abzugeben. Gibt es eine Alternative?

Das Finanzamt Lübeck empfiehlt ausdrücklich die elektronische Abgabe. In begründeten Ausnahmefällen können Papierformulare über das Finanzamt Lübeck (Possehlstraße 4, 23560 Lübeck) oder die Hansestadt Lübeck (Mengstraße 16, 23552 Lübeck) angefordert werden.



Kann eine andere Person die Erklärung für mich übermitteln?

Ja, die elektronische Erklärung kann auch durch eine andere Person (z. B. in Betreuungsfällen, für die Eltern/Großeltern o. Ä.) abgegeben werden. Dabei ist die Registrierung nur für die Erklärenden selbst erforderlich. Eine Person kann die Erklärung folglich für beliebig viele Erklärungspflichtige vornehmen.

Welche Daten werden benötigt?

- Steuernummer des Grundbesitzes (auch Einheitswertaktenzeichen genannt, beginnend mit 82/XXX/XXXXX, ist dem Grundsteuerbescheid oder auch dem Informationsschreiben des Finanzamts Lübeck zu entnehmen)
- Lage des Grundstücks (Adresse, Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundbuchblatt-Nr.)
- Art des Grundstücks (z. B. Ein-/Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum, Mietwohngrundstück etc.; ist dem Einheitswertbescheid zu entnehmen)
- Fläche des Grundstücks
- Wohn- und ggf. Nutzfläche
- Garagen-/Tiefgaragenstellplätze (nicht Carports und Stellplätze im Freien)
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
 - unter www.schleswig-holstein.de/grundsteuer abrufbar
- Baujahr
 - Das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit ist einzutragen.
 - Bei vor 1949 errichteten Gebäuden wird keine genaue Jahresangabe benötigt.

Was passiert nach der Erklärung?

Nach der Neubewertung Ihres Grundstücks erhalten Sie vom Finanzamt Lübeck einen Grundsteuermessbescheid für den Zeitraum ab 01.01.**2025**. Eine Abschrift davon wird auch der Hansestadt Lübeck übermittelt. Der Grundsteuermessbetrag wird dann mit dem Hebesatz, den die Hansestadt Lübeck für die Zeit ab 2025 noch neu ermitteln muss, multipliziert, um die „neue“ Grundsteuer festzusetzen.

Ab wann muss ich die „neue“ Grundsteuer bezahlen?

Bis zum 31.12.2024 gilt die „alte“ Grundsteuer. Die „neue“ Grundsteuer wird erst nach Bescheidübersendung im Kalenderjahr 2025 erstmals fällig.



Wird sich die Höhe der Grundsteuer ändern?

Ja, die Höhe der jeweiligen Grundsteuer ändert sich mit hoher Wahrscheinlichkeit. Wie sich die individuellen Grundsteuerbeträge verändern werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht seriös beantworten.

Für den Zensus 2022 wurden ebenfalls Daten von mir erhoben. Muss ich trotzdem eine Erklärung abgeben?

Die Erklärungen im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform sind von der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 unabhängig. Aus Datenschutzgründen können die Befragung des Zensus und die Erklärungsabgabe zur Grundsteuer nicht zusammengelegt werden. Auch ein gegenseitiger Austausch der abgefragten Daten ist nicht gestattet. Daher müssen Eigentümer:innen von Grundbesitz beiden Erklärungspflichten unabhängig voneinander nachkommen, soweit sie auch vom Zensus für die Befragung ausgewählt wurden.

