



## 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, wurden einige wichtige Informationen für Sie hier zusammengestellt.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter [www.schleswig-holstein.de/grundsteuer](http://www.schleswig-holstein.de/grundsteuer). Bei weitergehenden Fragen zur Steuererklärung können Sie sich an das Finanzamt Lübeck unter 0451 / 132 990 wenden.

### Wer ist zur Abgabe verpflichtet?

Grundstückseigentümer:innen/Wohnungseigentümer:innen

Erbbauberechtigte

### Wird mich das Finanzamt Lübeck zur Abgabe einer Erklärung auffordern?

Ja, dies soll im Kalendermonat Juni 2022 geschehen.

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

Nein, zur Abgabe sind die Eigentümer verpflichtet, die einen Grundsteuermessbescheid, der einschließlich die Zeit bis 01.01.2022 umfasst, erhalten haben.

## **Ich habe noch keine Aufforderung durch das Finanzamt erhalten. Bin ich trotzdem erklärungs-pflichtig?**

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

## **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 der Neueigentümer zur Erklärung aufgefordert werden kann.

## **In welchem Zeitraum ist die Abgabe meiner Erklärung möglich**

- Vom 01.07.2022 bis 31.10.2022.

## **Wie ist die Abgabe möglich?**

- Grundsätzlich auf elektronischem Wege:
  - [www.ELSTER.de](http://www.ELSTER.de)
    - Hierfür ist ein Benutzerkonto (Registrierung) erforderlich. Dieses können Sie schon vor dem 01.07.2022 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**

- [www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de](http://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. Ab dem 01.07.2022 kann mit Hilfe weniger Fragen geprüft werden, ob man zu einer Erklärung auf dieser Seite zugelassen ist.
- Die 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 erfolgt ist.

## **Für mich kommt keine elektronische Erklärung in Frage. Gibt es eine Alternative?**

Wir empfehlen ausdrücklich die elektronische Abgabe. Über eine Alternative können Sie sich auf der landeseigenen Seite [www.schleswig-holstein.de/Grundsteuer](http://www.schleswig-holstein.de/Grundsteuer), beim Finanzamt (0451 / 132 990) oder der Hansestadt Lübeck informieren.

## **Kann eine andere Person für mich die Erklärung übermitteln?**

Ja, die Erklärung kann auch eine andere Person (z. B. in Betreuungsfällen, für die Eltern, Großeltern usw.) für Sie übermitteln. Nur der/die Erklärende benötigt eine Registrierung. Eine Person kann folglich für beliebig viele Erklärungspflichtige die Erklärung elektronisch einreichen.

## **Welche Daten werden benötigt?**

- Steuernummer des Grundbesitzes (auch Einheitswertaktenzeichen genannt, beginnend mit 82/XXX/XXXXX, dieser ist auch Ihrem Grundsteuerbescheid und auch dem Informationsschreiben des Finanzamt Lübecks zu entnehmen)
- Lage des Grundstücks (Adresse, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück)
- Art des Grundstücks (z.B. Ein-, Zweifamilienhaus, Wohneigentum, Mietwohngrundstück usw.; dies 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
  - ab 01.07.2022 unter [www.schleswig-holstein.de/Grundsteuer](http://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 erfolgten 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 mit dem Hebesatz, den die Hansestadt Lübeck 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 nach erfolgter Bescheidzusendung im Kalenderjahr 2025 erstmalig fällig.

## **Wird sich die Höhe der Grundsteuer ändern?**

Wie sich die Grundsteuerschuld einzelner Steuerpflichtiger verändern wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantworten.

---

## **Für den Zensus wurden die Daten ebenfalls von mir erhoben. Muss ich erneut 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 Erklärungsabgabeverpflichtung gegenüber dem Finanzamt nicht zusammengelegt werden. Auch ein Austausch der abgefragten Daten untereinander scheidet aus.

Daher müssen Eigentümer:innen von Grundbesitz beiden Erklärungspflichten nachkommen, soweit sie auch vom Zensus für die Befragung ausgewählt wurden.

### **Hansestadt Lübeck**

1.201 - Haushalt und Steuerung

Mengstraße 16

23539 Lübeck

Servicetelefon: (0451) 115 montags bis freitags von 7 bis 19 Uhr