



Informationen zur Umsetzung der Grundsteuerreform in der Hansestadt Lübeck

Fragen und Antworten (FAQ) zur neuen Grundsteuer ab 2025

Stand: Januar 2025

Mit dem Jahr 2025 ist das neue Grundsteuergesetz in Kraft getreten. Der Gesetzgeber hat geregelt, dass alle Grundsteuerbescheide, die vor dem 01.01.2025 erlassen worden sind, kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben sind. Auf dieser Grundlage besteht somit für alle Eigentümer (zunächst) keine Zahlungsverpflichtung mehr. Diese setzt erst wieder ein, wenn ihnen der neue Grundsteuerbescheid bekannt gegeben wurde.

Aufgrund eines Beschlusses der Lübecker Bürgerschaft wird nicht vor März 2025 mit der Versendung der Bescheide begonnen werden. Bis dahin sollten keine freiwilligen Einzahlungen vorgenommen werden, da sich aufgrund der Neubewertung der Grundstücke die Steuerbeträge gegenüber den Vorjahren ändern werden.

Sofern ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt wurde, brauchen die Grundstückseigentümer nichts weiter zu veranlassen. Eine Abbuchung wird durch die Hansestadt Lübeck erst vorgenommen, wenn der Grundsteuerbescheid bekannt gegeben worden ist. Sofern ein Dauerauftrag eingerichtet wurde, sollten die Zahlungen ausgesetzt werden. Überweisungen, die vor Erteilung der neuen Grundsteuerbescheide ausgeführt werden, wird der Bereich Buchhaltung und Finanzen aus organisatorischen Gründen zurücküberweisen. Eine Verrechnung von eingehenden Zahlungen mit zukünftigen Grundsteuerbeträgen ist nicht möglich.

Die Hansestadt Lübeck empfiehlt allen Grundstückseigentümern, die bisher Ihre Grundsteuer per Überweisung gezahlt haben, zukünftig auch vom SEPA-Lastschriftverfahren Gebrauch zu machen.

1. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer der Städte und Gemeinden. Im Mittelpunkt der Grundsteuer steht der Grundbesitz. Die Steuer wird auf den Grundbesitz erhoben, also auf Grundstücke (bebaut und unbebaut) einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Persönliche Verhältnisse des Eigentümers werden nicht berücksichtigt. Gezahlt wird die Steuer grundsätzlich von den Eigentümern. Im Falle der

Vermietung kann die Grundsteuer über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

2. Warum ist die Grundsteuer wichtig?

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten kommunalen Steuern und ist mit einer der größten Einnahmequellen der Hansestadt Lübeck. Sie fließt in den allgemeinen Haushalt ein. Von ihr wird zum Beispiel die Unterhaltung der Infrastruktur oder der Bau von Sportanlagen, Kindertageseinrichtungen und Schulen finanziert.

3. Was bedeutet Grundsteuer A und B?

Grundsteuer A

Das „**A**“ steht für „agrarisches“ und gilt für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke.

Grundsteuer B

Das „**B**“ steht für „baulich“ und wird bei bebauten und unbebauten gewerblichen und privaten Grundstücken angewendet.

4. Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die bisherige Bewertung von Grundstücken mit den Einheitswerten gegen das Grundgesetz verstößt. Die derzeitige Bewertung ist veraltet und beruht auf Grundstückswerten von 1964 (alte Bundesländer) und 1935 (neue Bundesländer) und spiegelt damit die tatsächliche Werteentwicklung eines Grundstückes nicht wider. Das bedeutet nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts, dass es gegenwärtig zu steuerlichen Ungleichbehandlungen kommt, was für die Zukunft nicht mehr hinnehmbar ist.

Der Gesetzgeber hat daher geregelt, dass die Grundsteuerbescheide, die vor dem 01.01.2025 erlassen worden sind, kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden und auf dieser Grundlage für die Eigentümer keine Zahlungsverpflichtung mehr besteht.

Die Reform ist bundeseinheitlich geregelt, allerdings wurde den Bundesländern die Möglichkeit gegeben, landesspezifische Regelungen zusätzlich festzulegen. Schleswig-Holstein hat entschieden, das Bundesmodell umzusetzen.

5. Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

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

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

5.1. Grundsteuerwert

Das Finanzamt stellt auf Grundlage der abgegebenen Feststellungserklärungen (Grundsteuerwerterklärung) dem Grundsteuerwert für jedes bebaute oder unbebaute Grundstück bzw. jeden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft fest.

Der Grundsteuerwert ersetzt den bisherigen Einheitswert.

Die Steuermesszahl ist ein nach dem Grundsteuergesetz vorgegebener Wert.

5.2. Grundsteuermessbetrag

Das Finanzamt berechnet auf Grundlage des Grundsteuerwertbescheids den Grundsteuermessbetrag. Dem Eigentümer wird von Seiten des Finanzamtes der Grundsteuerwertbescheid und der Grundsteuermessbescheid bekannt gegeben.

5.3. Grundsteuer

Der Hansestadt Lübeck werden vom Finanzamt die Daten aus dem Grundsteuermessbescheid übermittelt, die der Eigentümer erklärt hat. Auf der Grundlage des Grundsteuermessbescheides wird die Grundsteuer berechnet und gegenüber dem Eigentümer festgesetzt. Dazu wird der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Stadt multipliziert.

Durch die Hansestadt Lübeck wird dem Eigentümer der Grundsteuerbescheid bekannt gegeben.

6. Was ist ein Hebesatz?

Der Hebesatz ist eine Prozentzahl, also ein Faktor, welcher mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert wird. Mithilfe des Hebesatzes ermittelt die Hansestadt Lübeck das Grundsteueraufkommen. Gleichzeitig errechnet sich daraus, in welcher Höhe jeder Steuerpflichtige die Steuer zu zahlen hat.

7. Wie hoch sind die Hebesätze in Lübeck?

Am 28.11.2024 wurde die Hebesatzsatzung mit Wirkung ab 01.01.2025 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geändert.

Ab dem 01.01.2025 beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer A 412 v.H. und für die Grundsteuer B 575 v.H.

Örtliche Bekanntmachung vom 05.12.2024:

[Bekanntmachungen - Hansestadt Lübeck](#)

8. Wann erfolgt der Versand der neuen Grundsteuerbescheide?

Aufgrund eines Beschlusses der Lübecker Bürgerschaft wird nicht vor März 2025 mit der Versendung der Bescheide begonnen. Es werden dann auch nicht alle Eigentümer gleichzeitig ihre Bescheide erhalten. Wenn Sie Eigentümer von mehreren Grundstücken sind, kann somit ein zeitlicher Versatz zwischen den einzelnen Grundsteuerbescheiden liegen.

9. Wann ist die „neue“ Grundsteuer zu zahlen?

Die Fälligkeiten der Grundsteuer entnehmen Sie bitte – wie bisher auch – Ihrem Steuerbescheid.

10. Ändert sich die Höhe der Grundsteuerzahlung?

Aufgrund der Neubewertung der Grundstücke wird es zu Änderungen in der zu zahlenden Steuer kommen. Der neue Wert eines Grundstückes ergibt sich unter anderem aus Faktoren wie der Lage und Größe eines Grundstückes, dem Bodenrichtwert, die Art der Bebauung, dem Alter des Gebäudes und der Wohnfläche.

Wie sich die individuellen Grundsteuerbeträge verändern werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantworten. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere andere eine niedrigere Grundsteuer als bisher zahlen.

Allerdings sollen die Einnahmen der Gemeinden aus der Grundsteuer durch die Reform aufkommensneutral umgesetzt werden. Der Hansestadt Lübeck werden im Jahr 2025 Einnahmen in vergleichbarer Höhe wie im Haushaltsjahr 2024 aus der Grundsteuer zufließen.

11. Ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid möglich? Wann ist dieser begründet?

Grundsätzlich kann jeder Steuerpflichtige gegen seinen Grundsteuerbescheid Widerspruch erheben. Aber eine Aussicht auf Erfolg besteht u.a. nur, wenn der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes inhaltlich nicht korrekt im Grundsteuerbescheid abgebildet wird. Der Grundsteuermessbescheid ist die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer.

Bitte nehmen Sie sich die Zeit und prüfen Sie zunächst den Grundsteuerwert und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes. Ist die Bewertung des Grundstückes Ihrer Meinung nach fehlerhaft, muss gegen diesen Bescheid des Finanzamtes innerhalb **eines Monats nach Erhalt Einspruch beim Finanzamt** eingelegt werden.

Die Entscheidungen, die das Finanzamt hinsichtlich der Bewertung des Grundstückes getroffen hat, sind für die Hansestadt Lübeck bindend. Änderungen können nur über das Finanzamt bewirkt werden.

12. Muss die Grundsteuer gezahlt werden, wenn Widerspruch erhoben worden ist?

Ja, ein Widerspruch im Steuerrecht entbindet nicht von der Zahlungsverpflichtung. Nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Widerspruch gegen einen Grundsteuerbescheid keine aufschiebende Wirkung.