

Informationsbroschüre Grundsteuer ab 01.01.2025

- 1. Informationen zur Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025**
- 2. Informationen zu Ihrem Grundsteuerbescheid ab dem Jahr 2025**
 - 2.1. Allgemeine Hinweise**
 - 2.2. Hinweise zur Zahlung der Grundsteuer**
 - 2.3. Hinweise zum Rechtsbehelf**
- 3. Kontakt**

1. Informationen zur Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 13. November 2024 die Hebesätze ab dem Kalenderjahr 2025 wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A (Land- und Fortswirtschaft)	350 %
Grundsteuer B für Wohngrundstücke	535 %
Dieser Hebesatz gilt für folgende Grundstücksarten: - Einfamilienhaus - Zweifamilienhaus - Wohnungseigentum - Mietwohngrundstücke	
Grundsteuer B für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke	976 %
Dieser Hebesatz gilt für folgende Grundstücksarten: - Teileigentum - Geschäftsgrundstücke - Sonstig bebaute Grundstücke - Unbebaute Grundstücke - Gemischtgenutzte Grundstücke	

Damit soll das Grundsteueraufkommen von diesem Jahr auch in 2025 erreicht werden.

Die Unterteilung der Hebesätze für die Grundsteuer B erfolgte auf Grundlage des Grundsteuerhebesatzgesetzes Sachsen-Anhalt vom 1. November 2024.

Der Stadtrat hat diese neue Möglichkeit genutzt, differenzierte Hebesätze festzulegen, die Wohnraumnutzung stärker zu fördern und die Bewertungsunterschiede zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zu reduzieren.

Die neue Hebesatzsatzung finden Sie auch in diesem Amtsblatt.

Mit diesen nun festgelegten Hebesätzen können Sie Ihre Grundsteuer ab 01.01.2025 selbst ermitteln.

Die Berechnung der Grundsteuer ist wie folgt möglich:

Grundsteuerwert (mit Festlegung der Grundstücksart)
Bescheid vom Finanzamt
X
Steuermesszahl
=
Grundsteuermessbetrag
Bescheid vom Finanzamt (Grundsteuermessbescheid)
X
Hebesatz
=
Grundsteuer
Bescheid der Stadt

Was benötigen Sie dazu?

1. den Grundsteuerwertbescheid

Die Grundstücksart ihres Grundstücks entnehmen Sie dem Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes, welcher Ihnen bereits vorliegen sollte. Die vom Finanzamt festgelegte Grundstücksart bildet die Grundlage für den ab dem Jahr 2025 anzuwendenden Hebesatz der Grundsteuer B.

Den für Sie zutreffenden Hebesatz der Grundsteuer B erkennen Sie somit unter Zugrundelegung der vom Finanzamt festgelegten Grundstücksart.

A. Für das Grundstück in Musterstadt, Hauptstraße 5, Gemarkung Kleinöd, Flur-Nr. 3, Flurstücks-Nr. 25/74 werden zum 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert

Art - Wohnungseigentum

183.000 €

Zurechnung - Anteil der Ehegatten

1/2 Herr Tino Muster 91.500 €

1/2 Frau Lisa Muster 91.500 €

Quelle: <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer>

2. den Grundsteuermessbescheid

Der im Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt enthaltene Grundsteuermessbetrag bildet die weitere Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer.

Herr Mustermann hat einen **Grundsteuerwertbescheid** erhalten, auf diesem ist für sein Grundstück die Grundstücksart Geschäftsgrundstück festgelegt.

Für diese Grundstücksart muss zur Ermittlung der Grundsteuer B der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke von 976 % angewendet werden.

Im **Grundsteuermessbescheid** für sein Grundstück kann Herr Mustermann den Grundsteuermessbetrag von 846,10 EUR entnehmen.

Durch Multiplikation dieses Grundsteuermessbetrages von 846,10 EUR mit dem Hebesatz von 976% ergibt sich die ab 01.01.2025 zu zahlende Grundsteuer B von 8.257,94 EUR.

Frau Mustermann hat einen **Grundsteuerwertbescheid** erhalten, auf diesem ist für ihr Grundstück die Grundstücksart Einfamilienhaus festgelegt.

Für diese Grundstücksart muss zur Ermittlung der Grundsteuer B der Hebesatz für Wohngrundstücke von 535 % angewendet werden.

Im **Grundsteuermessbescheid** für ihr Grundstück kann Frau Mustermann den Grundsteuermessbetrag von 65,10 EUR entnehmen.

Durch Multiplikation dieses Grundsteuermessbetrages von 65,10 EUR mit dem Hebesatz von 535 % ergibt sich die ab 01.01.2025 zu zahlende Grundsteuer B von 348,29 EUR.

Beide Bescheide, den Grundsteuerwertbescheid sowie den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes, sollten Sie bereits erhalten haben oder werden Sie noch erhalten. Für Rückfragen zu diesen Bescheiden oder bei rechtlichen Einwendungen gegen diese Bescheide sind ausschließlich die Finanzämter zuständig.

Bei dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes sowie der Festlegung der Grundstücksart handelt es sich um reine bewertungsrechtliche Angelegenheiten des Finanzamtes, welche bindend für die Stadt Dessau-Roßlau sind und somit nicht durch Widerspruch gegen den Folgebescheid (Grundsteuerbescheid) angegriffen werden können.

Das bedeutet, wenn Sie rechtliche Bedenken gegen die Bewertung Ihres Grundstückes (Grundsteuerwertbescheid) und/oder gegen den Grundsteuermessbescheid haben, müssen Sie gegen den/die Bescheid(e) Einspruch bei Ihrem Finanzamt einlegen.

Wenn Sie keinen Einspruch beim Finanzamt eingelegt haben, wird der Grundsteuermessbescheid verbindlich. Die Stadt Dessau-Roßlau darf dann von diesem Grundsteuermessbescheid bei der Ermittlung der Grundsteuer nicht mehr abweichen. Einwendungen gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid können Sie bei der Stadt Dessau-Roßlau nicht mehr geltend machen.

In einem letzten Schritt wendet die Stadt Dessau-Roßlau nur noch ihre neuen Hebesätze auf den jeweiligen Grundsteuermessbetrag an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Sie bekommen dann zu Beginn des Jahres 2025 einen neuen Grundsteuerbescheid.

Für Rückfragen zu Ihrem Grundsteuerbescheid oder bei rechtlichen Einwendungen gegen diesen Bescheid ist die Stadt Dessau-Roßlau zuständig.

2. Informationen zu Ihrem Grundsteuerbescheid ab dem Jahr 2025

Im Januar 2025 erhalten grundsätzlich alle Grundsteuerpflichtigen einen neuen Grundsteuerbescheid. Mit der Grundsteuerreform endet die bislang geltende Grundsteuerpflicht zum 31.12.2024. Gesonderte Abmeldebescheide zum 31.12.2024 werden nicht versandt.

Auf Grundlage der von Ihnen beim Finanzamt eingereichten Grundsteuerwerterklärung haben Sie den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes erhalten. Dieser Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025 bildet die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Die zu zahlende Grundsteuer ermittelt sich aus dem vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem zutreffenden Hebesatz der Stadt Dessau-Roßlau.

2.1. Allgemeine Hinweise

1. Wo finde ich die Grundstücksart?

Die Grundstücksart ihres Grundstücks können Sie dem Grundsteuerwertbescheid und dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes entnehmen. Auf dem Grundsteuerbescheid wird die vom Finanzamt festgelegte Grundstücksart unter „**A: Steuerpflichtiger/Steuergegenstand**“ ausgewiesen.

2. Wer legt die Grundstücksart fest?

Die Grundstücksart haben Sie gegenüber dem Finanzamt erklärt. Daraufhin erhalten Sie den Grundsteuerwertbescheid und den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes mit der Festlegung der Grundstücksart.

3. Was kann ich machen, wenn ich finde, dass mein Grundstück falsch bewertet wurde oder die Grundstücksart nicht korrekt ist?

Wenn Sie rechtliche Bedenken gegen die Bewertung Ihres Grundstückes (Grundsteuerwertbescheid) und/oder gegen den Grundsteuermessbescheid haben, müssen Sie gegen den/die Bescheid(e) Einspruch bei Ihrem Finanzamt einlegen. Wenn die Einspruchsfrist abgelaufen ist, können Sie noch mögliche Änderungen mit dem Finanzamt unter der Telefonnummer 0340/2548-1222 abstimmen.

4. Aus welchem Grund gibt es ab dem Jahr 2025 unterschiedliche Hebesätze für die Grundsteuer B?

Die Unterteilung der Hebesätze für die Grundsteuer B erfolgte auf Grundlage des Grundsteuerhebesatzgesetzes Sachsen-Anhalt vom 1. November 2024. Der Stadtrat hat diese neue Möglichkeit genutzt, differenzierte Hebesätze festzulegen, um die Wohnraumnutzung stärker zu fördern und die Bewertungsunterschiede zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zu reduzieren.

2.2. Hinweise zur Zahlung der Grundsteuer

1. Muss ich meinen alten Grundsteuerbetrag zahlen, wenn ich im Januar 2025 keinen neuen Bescheid erhalte?

Nein. Bitte zahlen Sie nicht auf Grundlage eines Bescheids aus dem Jahr 2024 oder früher. Wenn Sie weiterhin grundsteuerpflichtig sind erhalten Sie einen neuen Bescheid mit der neuen Festsetzung der Grundsteuer.

2. Muss ich ab dem Jahr 2025 etwas bei der Zahlung der Grundsteuer beachten?

Dauerauftrag

Bitte beachten Sie bei der künftigen Zahlung bereits vorhandene Daueraufträge bzw. deren Anpassung hinsichtlich des Zahlungsbetrages sowie des Verwendungszwecks bereits zur ersten Fälligkeit 15.02.2025.

SEPA-Lastschriftmandat

Sollten Sie bisher der Stadt Dessau-Roßlau ein SEPA-Lastschriftmandat für die Einziehung der Grundsteuer erteilt haben, bleibt dieses grundsätzlich erhalten. Dies erkennen Sie auf Ihrem neuen Grundsteuerbescheid der Ihnen im Januar 2025 zugeht. Insofern ein SEPA-Lastschriftmandat hinterlegt ist, erfolgt der Ausweis auf dem Grundsteuerbescheid unter „**C: Zahlung Fälligkeit**“.

Sollten Sie der Stadt Dessau-Roßlau noch keine SEPA-Lastschriftmandat für die Grundsteuer erteilt haben, besteht die Möglichkeit, dies online durchzuführen. Hierzu finden Sie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau das „Digitale Rathaus“:



Unter dem Punkt Online-Dienste finden Sie den Bereich Steuern & Abgaben. Hier können Sie online SEPA-Lastschriftmandate erteilen und widerrufen.

Weiterhin besteht auch die Möglichkeit, auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau unter dem Punkt Formulare, das Formular auszufüllen und postalisch Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtfinanzen, Stadtkasse, Postfach 1425, 06813 Dessau-Roßlau zu senden oder per E-Mail an stadtkasse@dessau-rosslau.de.

3. Muss ich die Grundsteuer zahlen auch wenn ich in Widerspruch gegangen bin?

Ja, denn die Einlegung eines Rechtsbehelfs, befreit nicht von der fristgemäßen Zahlung, nur so vermeiden Sie Mahngebühren und Säumniszuschläge.

2.3. Hinweise zum Rechtsbehelf

1. Welche Möglichkeit eines Rechtsbehelfs habe ich gegen den Grundsteuerbescheid?
Gegen einen Bescheid steht Ihnen als förmlicher Rechtsbehelf ein Widerspruch zu.
2. Muss ich einen Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid begründen?
Nein, aber es ist für die weitere Bearbeitung sinnvoll mitzuteilen, worauf sich ihre Einwendungen beziehen.
Ein Widerspruch, der sich dem Grunde nach gegen die Festsetzungen im Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes richtet, führt grundsätzlich nicht zum Erfolg. Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes hat Bindungswirkung für den Grundsteuerbescheid der Stadt Dessau-Roßlau.
Eine Änderung des Grundsteuerbescheids aufgrund eines angegriffenen Grundsteuermessbescheides im Hinblick auf Grundsteuermessbetrag, Grundstücksart oder Steuerpflichtigen kann somit erst nach Änderung des Grundsteuermessbescheides durch das Finanzamt erfolgen.
3. Ich habe einen Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid beim Finanzamt eingelegt. Muss ich auch gegen den Grundsteuerbescheid in Widerspruch gehen?
Nein. Sollte Ihr Einspruch beim Finanzamt Erfolg haben, erfolgt auch die Änderung des Grundsteuerbescheids von Amts wegen. Bis dahin bleiben Sie an den Grundsteuerbescheid gebunden. Insofern Ihr Einspruch beim Finanzamt keinen Erfolg hat, erfolgt auch keine Änderung Ihres Grundsteuerbescheides.
4. Wie ist die Frist zur Einlegung eines Widerspruchs?
Gegen den Grundsteuerbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Wird ein Rechtsbehelf erhoben, so befreit dies nicht von der fristgemäßen Zahlung der Abgaben.
5. Welche Formvorschriften muss ich bei der Einlegung eines Widerspruchs beachten?
Ein zulässiger Widerspruch bedarf der Unterschrift des Widerspruchsführers. Eine einfache E-Mail oder ein Anruf sind entsprechend nicht zulässig. Die Einlegung eines zulässigen Widerspruchs ist somit auf dem Postweg, per E-Mail mit Anhang (unterschiedenes Dokument) sowie an Amtsstelle zur Niederschrift möglich.
6. Wie ist der Ablauf des Widerspruchsverfahrens?
Nach fristgerechter Einlegung des Widerspruchs unter Beachtung der Formvorschriften wird Ihr Vorgang einer nochmaligen Prüfung unterzogen.
Sollte festgestellt werden, dass Ihr Widerspruch zulässig und begründet ist, kann Ihrem Widerspruch abgeholfen werden und Sie erhalten einen Änderungsbescheid.
Wenn nach der Prüfung Ihres Anliegens keine Unstimmigkeiten festgestellt werden, erhalten Sie ein Anhörungsschreiben mit dem Ihnen die Grundlagen der Grundsteuerfestsetzung nochmals im Detail erläutert werden. Mit diesem Anhörungsschreiben erhalten Sie die Möglichkeit, unter Fristsetzung Ihren Widerspruch nochmals zu überdenken, zurückzunehmen oder weitergehend zu begründen.
Insofern auch daraufhin die Begründetheit des Widerspruchs nicht nachgewiesen werden kann und ihrerseits keine Rücknahme des Widerspruchs erfolgt, ergeht ein kostenpflichtiger Widerspruchsbescheid. Gegen diesen Widerspruchsbescheid besteht dann nur noch die Möglichkeit der Klageerhebung.

7. Ist die Einlegung eines Widerspruchs kostenpflichtig?

Die Einlegung eines Widerspruchs ist im ersten Schritt nicht kostenpflichtig. Wenn Ihrem Widerspruch jedoch nicht abgeholfen werden kann, dieser unbegründet ist und Sie nach dem dazu ergehenden Anhörungsschreiben den Widerspruch nicht zurücknehmen, ergeht ein Widerspruchbescheid.

Dieser Widerspruchsbeseid verursacht Verwaltungskosten gemäß § 4 Abs. 1 Verwaltungskostensatzung vom 21. Dezember 2020. Die dafür entstehenden konkreten Kosten werden Ihnen im Rahmen des Anhörungsverfahrens vorab mitgeteilt.

8. Wie lange dauert das Widerspruchsverfahren?

Die Bearbeitung der Widerspruchsverfahren erfolgt grundsätzlich nach der Reihenfolge des zeitlichen Eingangs, sie wird aber auch davon beeinflusst, in welchem Umfang die Stadt allein entscheiden kann oder auf die Mitwirkung des Finanzamtes Dessau angewiesen ist.

Es wird eine zeitnahe Bearbeitung Ihrer Widersprüche angestrebt.

Diese ist einerseits davon abhängig, in welchem Umfang Widersprüche eingehen. Andererseits tragen auch bisher noch nicht bearbeitete Einsprüche beim Finanzamt zu den Besteuerungsgrundlagen und dem dann erforderlichen Abstimmungsaufwand für eine ganzheitliche Bearbeitung zu Mehraufwand bei. Für sich eventuell ergebende Verzögerungen bitten wir um Ihr Verständnis. Wir kommen unaufgefordert auf Ihr Anliegen zurück. Im Interesse eines kontinuierlich fortschreitenden Bearbeitungsfortgangs und damit auch in Ihrem Sinne, bitten wir deshalb, von Rückfragen zum Bearbeitungsstand abzusehen.

3. Kontakt

Gern stehen wir Ihnen für Ihre Rückfragen persönlich zu den Sprechzeiten

Dienstag von 08.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 17.30 Uhr sowie

Donnerstag von 08.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr und

telefonisch unter der Telefonnummer 0340/204-2222 zur Verfügung.