



Pressemitteilung

Elmshorn, 14.01.2025

Elmshorn: Eigentümer*innen von 16.000 Immobilien erhalten Grundsteuerbescheid

Ab dem 16. Januar 2025 erhalten die Eigentümer*innen der rund 16.000 Immobilien in Elmshorn ihren Grundsteuerbescheid für 2025. Vor allem Eigentümer*innen von älteren Wohnimmobilien müssen mit teils kräftig steigenden Kosten rechnen. Grundstücke mit Gewerbeimmobilien darauf werden hingegen insgesamt weniger belastet. Hintergrund ist die deutschlandweite Grundsteuerreform, die 2025 erstmals greift und deren Ausgestaltung in Schleswig-Holstein die Stadt Elmshorn folgen muss.

Wichtig: Die Stadt Elmshorn nimmt durch die Grundsteuerreform insgesamt nicht mehr oder weniger Geld ein, als die rund 8,5 Millionen Euro im Vorjahr. So lautete die Vorgabe. Aufgrund der Steuerreform wird die Last aber anders verteilt als bisher. Dafür wurde der Wert aller Immobilien vom Finanzamt neu berechnet.

Bei der Umverteilung entsteht aus Sicht von Oberbürgermeister Volker Hatje eine große Ungerechtigkeit, der die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein aber machtlos gegenüberstehen: „Gewerbliche Immobilien werden bevorteilt, wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude benachteiligt.“ Die Gesamtbelastung für gewerbliche Immobilien sinkt im Zuge der Steuerreform um 30 bis 50 Prozent. Um die Gesamteinnahmen wie vorgegeben stabil zu halten, werden Eigentümer*innen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien im Gegenzug stärker belastet.

Andere Bundesländer haben diese Umverteilung verhindert, indem sie bei der Wertfeststellung durch die Finanzämter andere Steuermesszahlen festgelegt haben. Alternativ haben sie ihren Kommunen im Transparenzregister differenzierte



Hebesätze an die Hand gegeben, sodass diese rechtssicher argumentieren können, wenn sie ihre Hebesätze ändern. All das gibt es in Schleswig-Holstein nicht. „Da macht sich das Land einen schlanken Schuh“, kritisiert Hatje und fügt an: „Mich ärgert am meisten der Ärger, den wir jetzt aushalten müssen, obwohl wir nicht Verursacher sind. Unsere Mitarbeitenden können da wirklich nichts für, das hat die Landes- und Bundesgesetzgebung verursacht.“

Eigentümer*innen können zwar Widerspruch gegen ihren Grundsteuerbescheid einlegen. Dafür müssen sie aber eine falsche Berechnung durch die Stadt nachweisen. Der vorgeschaltete Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamtes und mögliche laufende Widersprüche dagegen spielen hierbei keine Rolle.

Eine aufschiebende Wirkung hat ein Widerspruch nicht. Gezahlt werden muss auch in laufenden Widerspruchsverfahren. Bei Verzug folgen erst Mahnungen, dann drastischere Vollstreckungs-Werkzeuge, zum Beispiel eine Kontopfändung.

Wie wird die Grundsteuer für eine Immobilie berechnet?

Die Höhe der Besteuerung richtet sich nach dem Wert des Grundstücks und der Gebäude darauf. Dieser Wert wird vom zuständigen Finanzamt ermittelt und anschließend mit der vom jeweiligen Bundesland festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis erhalten die Immobilien-Eigentümer*innen mit dem Grundsteuer-Messbescheid vom Finanzamt. Die Formel lautet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag.

Städte und Gemeinden haben auf die Berechnung des Grundsteuer-Messbescheids keinen Einfluss. Sie legen aber den sogenannten Hebesatz fest, mit dem der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes ein weiteres Mal multipliziert wird. Ergebnis ist die konkret zu zahlende Grundsteuer. Die Formel lautet: Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer.



Wie hoch sind die Hebesätze in Elmshorn?

Der Hebesatz zur Grundsteuer B für private und gewerbliche bebaute und auch unbebaute Grundstücke ist in Elmshorn zum 1. Januar 2025 von 425 auf 506 Prozentpunkte gestiegen. Der Hebesatz zur Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) ist von 380 auf 544 Prozentpunkte gestiegen.

Die Stadt Elmshorn ist damit den „Empfehlungen“ des Landes Schleswig-Holstein gefolgt. Das hat im Transparenzregister für jede seiner mehr als 1000 Gemeinden die Hebesätze ausgewiesen, mit denen das jeweilige Grundsteueraufkommen 2025 im Vergleich zu 2024 weder steigt noch sinkt. Gemeinden, die ihre Hebesätze niedriger ansetzen, drohen weniger Fehlbedarfszuweisungen vom Land.

Warum sind die Hebesätze gestiegen?

Die gestiegenen Hebesätze sollen die stark gesenkten Steuermesszahlen in der Wertberechnung des Finanzamtes ausgleichen. In Schleswig-Holstein betragen die Steuermesszahlen seit dem 1. Januar 2025 nur noch 0,031 Prozent für Wohngrundstücke und 0,034 Prozent für Nichtwohngrundstücke. Vorher lagen sie je nach Immobilienart und festgesetztem Einheitswert zwischen 0,26 und 0,6 Prozent.

Wären die Hebesätze unverändert geblieben, hätte Elmshorn rund 1,4 Millionen Euro weniger über die Grundsteuer eingenommen. Vorgabe war aber, die Einnahmen im Vergleich zu 2024 stabil zu halten.

Steigt mit den Hebesätzen automatisch die Grundsteuer?

Die gestiegenen Hebesätze bedeuten nicht automatisch eine höhere Grundsteuerlast für eine Immobilie. Die individuell zu zahlende Grundsteuer hängt maßgeblich vom



durch das Finanzamt neu berechneten Wert des Grundstücks und der Gebäude ab. Daraus kann sich auch eine sinkende Steuerlast ergeben.

Für die Neuberechnung mussten die Immobilien-Eigentümer*innen in Schleswig-Holstein bis Januar 2023 eine Grundsteuererklärung ans Finanzamt abgeben.

Kontaktperson im Fachamt
Frau Thobe
Leiterin Amt für Finanzen
T +49 (0) 4121 / 231 – 410