



Erläuterungen zum Grundsteuerbescheid

Ab dem 01.01.2025 erfolgte in Deutschland eine **Neubewertung** jeglichen Grundbesitzes (aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes) wodurch die bisherigen „Einheitswerte“ von den neuen „Grundsteuerwerten“ abgelöst wurden.

Demzufolge wurden vom Finanzamt Koblenz Bescheide über die „**Feststellung des Grundsteuerwerts**“ und die „**Festsetzung des Grundsteuermessbetrags**“ (=Grundlagenbescheid) erlassen.

Die **Grundsteuer** berechnet sich aus dem **Grundsteuermessbetrag** und dem **Hebesatz**.

Grundsteuerwert x **Steuermesszahl** = **Grundsteuermessbetrag**
(durch Finanzamt Koblenz) (durch Land Rheinland-Pfalz) (durch Finanzamt Koblenz)

Grundsteuermessbetrag x **Hebesatz** = **zu zahlende Grundsteuer**
(durch Finanzamt Koblenz) (durch Ortsgemeinde) (an jeweilige Ortsgemeinde)

Begriffserläuterungen siehe Seite 2

Eine Folge der Neubewertung des Grundbesitzes ist, dass es für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Mehrbelastung, bei anderen aber zu einer Minderbelastung führen kann.

Fragen, Einwände, Einsprüche und Widersprüche:

Widersprüche gegen den Grundsteuerbescheid der Ortsgemeinde/Stadt **hinsichtlich der Bewertung** des Grundbesitzes **sind erfolglos**, da die Ortsgemeinde/Stadt an den Grundlagenbescheid des Finanzamtes gebunden ist.

Fragen, Einwände und Einsprüche zum Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts oder über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags sind schriftlich an das **Finanzamt Koblenz, Ferdinand-Sauerbruch-Str. 17-19, 56073 Koblenz**, zu richten.

Wurde **bereits Einspruch** gegen die Feststellung des Grundsteuerwerts oder die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags **beim Finanzamt eingelegt**, erledigen sich diese Einspruchsverfahren durch den Grundsteuerbescheid nicht.

Die Zahlungsverpflichtung bleibt auch bei Einlegung eines Einspruches/Widerspruches bestehen. Einen **erneuten Widerspruch** gegen den Grundsteuerbescheid wegen der gleichen Angelegenheit **muss nicht eingelegt werden**. Der Einspruch wirkt gegen den Grundlagenbescheid des Finanzamtes und sofern dieser geändert wird, erfolgt automatisch eine Änderung des Grundsteuerbescheides durch die Ortsgemeinde/Stadt.

Fragen, Einwände und Widersprüche **zum Grundsteuerbescheid** bitte über die auf dem Grundsteuerbescheid angegebenen Kontaktdaten an die Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar richten.

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie auch auf der Website des Landesamtes für Steuern Rheinland-Pfalz unter **www.lfst.rlp.de/service/grund-und-boden/grundsteuerreform**.





Hinweis und Berechnungsbeispiel Aufkommensneutralität

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen und fließt ausschließlich diesen zu und **unterstützt sie bei ihrer vielfältigen Aufgabenwahrnehmung**. Wichtig für die Umsetzung der Grundsteuerreform in den Kommunen ist die **Stellungnahme der rheinland-pfälzischen Landesregierung zur Aufkommensneutralität**: „Die Frage der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform ... bedeutet, dass das Grundsteueraufkommen reformbedingt, im ersten Anwendungsjahr 2025 nicht höher liegen soll als im Vergleichsjahr 2024 mit Bemessungsgrundlagen auf Einheitswertbasis.“

„Aufkommensneutralität“ beim Grundsteueraufkommen einer Ortsgemeinde		
Berechnungsbeispiel* für eine Ortsgemeinde	2024	2025
A. Grundsteuermessbetrag	100.000 €	84.400 €
B. Hebesatz	565 v.H.	670 v.H.
C. Grundsteueraufkommen (=A x B)	565.000 €	565.000 €

* Annahme:
Die Summe aller Grundsteuermessbeträge verringert sich von 2024 auf 2025.

Das Berechnungsbeispiel zeigt, dass die Ortsgemeinde trotz Erhöhung des Hebesatzes **keine Mehreinnahmen bei der Grundsteuer gegenüber dem Vorjahr** generiert (= „aufkommensneutral“).

Begriffserläuterungen:

Grundsteuerwert	ersetzt den bisherigen Einheitswert und wird durch das Finanzamt ermittelt. Fragen und Einsprüche dazu bitte an das Finanzamt Koblenz richten.
Steuermesszahl	wird durch das Land Rheinland-Pfalz vorgegeben. Fragen und Einsprüche dazu bitte an das Finanzamt Koblenz richten.
Grundsteuermessbetrag	ergibt sich aus der Multiplikation Grundsteuerwert mal Steuermesszahl. Fragen und Einsprüche dazu bitte an das Finanzamt Koblenz richten.
Hebesatz	wird durch den jeweiligen Ortsgemeinderat beschlossen. Die derzeitigen Hebesätze wurden im Dezember 2024 von den zuständigen Gremien (Ortsgemeinderäte) in den so genannten Hebesatzsatzungen beschlossen. Die Satzungen finden sich auf der Homepage der VG Vallendar: www.vg-vallendar.de/rathaus-und-buergerservice/satzungen-und-ortsrecht Fragen und Einwände dazu bitte an die Verbandsgemeinde Vallendar richten.
Grundsteuer	ergibt sich aus der Multiplikation Grundsteuermessbetrag mal Hebesatz. Sie ist an die jeweilige Ortsgemeinde zu zahlen (siehe Grundsteuerbescheid).
Grundsteuerbescheid	Fragen und Einwände dazu bitte an die Verbandsgemeinde Vallendar über die im Grundsteuerbescheid angegebenen Kontaktdaten richten.

