Beilage zu den Grundsteuerbescheiden 2025

Hinweise zur Grundsteuerreform

I. Allgemeine Informationen

Sie erhalten heute Ihren Grundsteuerbescheid für das Jahr 2025. Dieser basiert erstmals auf dem neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer neu geregelt wurde. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Das Land Baden-Württemberg hat die Rechtsprechung im LGrStG umgesetzt und für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein modifiziertes Bodenwertmodell gewählt. Die Ermittlung des Grundsteuerwerts ist bereits erfolgt. Relevant hierfür waren die Grundstücksfläche und der jeweilige, vom unabhängigen Gutachterausschuss der Kommune zum 1. Januar 2022 festgestellte Bodenrichtwert. Nicht relevant war jedoch der Wert des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück.

II. Ermittlung des Grundsteuerbetrags: Wer macht was?

Der im Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerbetrag ergibt sich - wie bisher - aus einem dreistufigen Verfahren: Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Begünstigt dabei wird beispielsweise die Wohnnutzung. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

1. Zuständigkeit Finanzamt

Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid mitgeteilt. Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

Die Gemeinde ist an den Grundsteuermessbescheid gebunden - auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

2. Zuständigkeit Gemeinde

Der Hebesatz, mit dem der Messbetrag multipliziert wird, wird durch die Gemeinde festgelegt. Bei Fragen zum Hebesatz oder der konkret festgesetzten Grundsteuer wenden Sie sich bitte an Ihre Gemeinde.

Sofern Sie bisher die gesamte Jahresgrundsteuer am 1. Juli bezahlt haben, wird diese Jahreszahlung für die neue Grundsteuer übernommen. Sollten Sie die Jahreszahlung nicht mehr wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihre Gemeinde.

III. Was bedeutet (Gesamt-)Aufkommensneutralität?

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Die Aufkommensneutralität wird aber voraussichtlich nicht überall umgesetzt werden können. Da die Gemeinden u.a. gesetzlich dazu verpflichtet sind, ihre Haushalte auszugleichen, kann es notwendig sein, das Grundsteueraufkommen anzuheben. Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität kann es teilweise zu „Belastungsverschiebungen“ gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer kann es daher auch dann geben, wenn die (Gesamt-)Aufkommensneutralität vor Ort gegeben ist.

IV. Welche Wirkung hat der Hebesatz?

Die konkrete Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt daher nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt zudem nichts darüber aus, ob die Gemeinde beabsichtigt, mehr, weniger oder gleich viel an Grundsteuer als bisher einzunehmen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann einerseits in Gemeinden mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz als zuvor das bisherige Grundsteueraufkommen erzielt werden. Andererseits kann in anderen Gemeinden ein deutlich höherer Hebesatz als zuvor nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen.

V. Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie unter www.Grundsteuer-BW.de sowie auf der Internetseite Ihrer Gemeinde. Sofern sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben, sind Sie - auch ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts - verpflichtet, dies dem Finanzamt mitzuteilen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn Sie ein Grundstück nicht mehr überwiegend zu Wohnzwecken nutzen.

Gemeindetag Baden-Württemberg
STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG
Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR FINANZEN