

# Information zur Grundsteuer

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 wurde die Reform der bisherigen Grundsteuer notwendig. Die bisher für die Bemessung von Grundstücken verwendeten Einheitswerte erklärte das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig:

Denn die Werte stammen aus dem Jahr 1964 und sind von den Finanzämtern [aus Zeit- und Kostengründen] nicht fortgeschrieben worden und deshalb zueinander längst nicht mehr stimmig.

Aus diesem Grund wurden alle Grundstücke vom Land (Gutachterausschuss, Finanzamt) neu bewertet.

Bis 2024 wird die Grundsteuer noch nach dem alten Recht festgesetzt und erhoben.

Ab 2025 wird die neue Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz erhoben.

Maßgeblich sind dann die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert. Ob und in welchem

Umfang ein Grundstück bebaut ist, spielt keine Rolle mehr.

Die Gemeinde hat durch Gemeinderatsbeschluss am 25.11.2024 ihren Hebesatz für die Grundsteuer auf bebaubare Grundstücke (Grundsteuer B) so festgesetzt, dass das Steueraufkommen im Zuge der Reform im Jahr 2025 nicht steigt: Der Hebesatz wurde dazu von ursprünglich 375 % auf 172 % heruntersetzt. Der Jahresbetrag Ihrer Grundsteuer B beträgt folglich ab 2025 das 1,72-fache des vom Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbetrages. Die Messbeträge der einzelnen Grundstücke haben sich durch die Neubewertung zum Teil erheblich verschoben. Zwangsläufig kommt es daher bei der Grundsteuer B zu mehr oder minder deutlichen Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken, auch wenn die Gemeinde insgesamt nicht mehr Steuern einnimmt. Diese freiwillige Aufkommensneutralität können Sie im amtlichen Transparenzregister des Landes unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister> nachvollziehen.

## Antworten auf weitere häufige Fragen (FAQ)

### Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, die Eigentümer von Grundstücken an die Gemeinde zahlen müssen: Grundsteuer A für Land-/Frostwirtschaft, Grundsteuer B für Siedlungsgrundstücke. Die Grundsteuer ist im Gegensatz bspw. zur Lohn-, Einkommens- oder Umsatzsteuer eine sehr kleine Steuer, denn sie macht nur 1,7 % des gesamten Steuerkuchens von Bund, Ländern und Gemeinden aus. Für die jeweilige Gemeinde ist sie aber eine bedeutende Finanzierungsquelle, um lokale Aufgaben wie Infrastruktur, Bildung oder Feuerwehr zu finanzieren.

### Was muss ich bei der Zahlung ab 2025 beachten?

**Fall 1: Sie haben der Gemeinde ein SEPA-Lastschrift-Mandat (Abbuchungsermächtigung) erteilt:**

In diesem Fall brauchen Sie nichts weiter zu unternehmen und müssen insbesondere kein neues Lastschrift-Mandat erteilen.

### **Fall 2: Sie haben bei Ihrer Bank einen Dauerauftrag eingerichtet:**

Bitte kündigen Sie diesen Dauerauftrag sofort. Im Jahr 2024 ist die letzte Zahlungsfälligkeit am 15.11.2024 gelaufen und der neue Grundsteuerbetrag im Jahr 2025 ändert sich nach oben oder unten. Warten Sie den Grundsteuerbescheid der Gemeinde ab und richten Sie dann einen neuen Dauerauftrag ein. Sind Sie Grundstückseigentümer, können Sie auch ein SEPA-Lastschrift-Mandat (Abbuchungsermächtigung) erteilen.

### **Fall 3: Sie überwachen ihre Termine manuell, haben keine automatische Zahlungswise eingerichtet:**

Warten Sie den Grundsteuerbescheid der Gemeinde ab und überweisen die Beträge so, wie im Grundsteuerbescheid ausgewiesen.

**Wann erhalte ich den neuen Grundsteuerbescheid?**

Sie erhalten Ihren neuen Grundsteuerbescheid im Januar 2025.

**Wann wird die Grundsteuer fällig?**

Die gewohnten Fälligkeitstermine 15.2./15.5./15.8./15.11. sind unverändert ins Landesgrundsteuergesetz übernommen worden. An diesen Terminen wird ein Viertel des Jahresbetrages fällig.

**Wie hoch fällt mein Grundsteuerbetrag für das Jahr 2025 aus?**

Nachdem der Gemeinderat den Hebesatz B auf 172 % festgesetzt hat, können Sie Ihren Steuerbetrag bereits jetzt genau errechnen: Nehmen Sie den Bescheid des Finanzamtes: „Grundsteuermessbescheid/Hauptveranlagung auf den 1.1.2025“ zur Hand.

Den in diesem Bescheid ausgewiesenen Steuermessbetrag multiplizieren Sie mit dem Faktor 1,72 → Das ergibt Ihren neuer Grundsteuerbetrag für das Jahr 2025

(Bei einem Grundstück, das zur Land- und Frostwirtschaft zählt [Grundsteuer A], multiplizieren Sie den ausgewiesenen Steuermessbetrag mit dem Faktor 3,85).

**Wie lange gelten künftig die Steuermessbeträge des Finanzamtes?**

Gesetzlich bestimmt ist eine Fortschreibung für alle Grundstücke durch das Finanzamt im Turnus von 7 Jahren im sog. Verfahren zur Hauptfeststellung und Hauptveranlagung. Die Grundstücksverhältnisse (Größe, Bodenrichtwert, Nutzung) wurden zum 1.1.2022 ermittelt und gelten für die Grundsteuer der Jahre 2025 bis 2030. Der nächste Hauptstellungszeitpunkt ist folglich der 1.1.2029.