

Hinweise zur Grundsteuerreform

I. Allgemeine Informationen

Sie erhalten demnächst 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. 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

IV. Hebesätze ab 01.01.2025 und Berechnung der Grundsteuer

Die Hebesätze ab 01.01.2025 wurden wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A – 500 v.H.

Grundsteuer B – 330 v.H.

Beispiel zur Berechnung der Grundsteuer ab 01.01.2025

Aus Ihrem Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt benötigen Sie den Steuermessbetrag.

Grundsteuer A

Berechnung des Steuermessbetrages	
Grundsteuerwert	46.900 €
x Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag	25,80 €
Steuermessbetrag	25,80 €

Steuermessbetrag 25,80 € x Hebesatz A 500 % = 129,00 € (Grundsteuer 2025)

Grundsteuer B

B. Berechnung des Steuermessbetrags	
Grundsteuerwert	104.700 €
x Steuermesszahl gemäß § 40 Abs.2 LGrStG	1,3 v.T.
= Steuermessbetrag	136,11 €

Steuermessbetrag 136,11 € x Hebesatz B 330 % = 449,16 € (Grundsteuer 2025)