

## Grundsteuerbescheide 2025

### Hinweise zur Grundsteuerreform

#### I. Allgemeine Informationen

Sie erhalten in den nächsten Tagen 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. 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.

#### IV. Nach Erhalt des Grundsteuerbescheids

Wenn Bürgerinnen und Bürger nicht mit dem Bodenrichtwert einverstanden sind, können sie entscheiden, ob sich für sie die Einholung eines Gutachtens zur Höhe der Bodenrichtwerte rechtfertigt. Grundsätzlich ist der Nachweis eines niedrigeren Wertes jedoch nur für die Zukunft möglich. Allerdings hat der Gesetzgeber für die erste Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 eine Sonderregelung erlassen:

Auch wenn kein Einspruch eingelegt worden ist, kann noch nach dem 31.12.2024 ein niedrigerer Wert zugrunde gelegt werden, wenn

- ein Antrag gestellt wurde und ein qualifiziertes Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragt wurde oder
- ein qualifiziertes Gutachten vorgelegt wird, dessen Beauftragung bis zum 30. Juni 2025 erfolgte und
- das qualifizierte Gutachten jeweils eine Abweichung von 30% vom Wert des Grund und Bodens nachweist.

Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.

Wurde gegen die Festsetzungen des Finanzamts Einspruch eingelegt, gilt für die Vorlage des Gutachtens die Frist des 30. Juni 2025 nicht. Der durch ein Gutachten nachgewiesene Wert gilt dann unabhängig vom Zeitpunkt der Einreichung oder Beauftragung eines Gutachtens.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Radolfzell hat außerdem in Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion (OFD Karlsruhe) ein vereinfachtes Gutachten (Kurzgutachten) entwickelt, um den Steuerpflichtigen eine möglichst kostengünstige (285,60 €, nach Zeitaufwand kalkuliert) und mit vertretbarem Aufwand umsetzbare Abhilfe anbieten zu können. Dieses Kurzgutachten wird nunmehr vom Finanzministerium und der Oberfinanzdirektion allen Gutachterausschüssen in BaWü zur Anwendung empfohlen.

Hierzu beachten sie bitte für das „vereinfachte Gutachten“ folgendes:

Voraussetzungen:

- 1.) Es müssen überlagernde Richtwertzonen mit mindestens 2 unterschiedlichen Bodenrichtwerten in der Grundsteuerkarte (Boris-BW) ausgewiesen sein.
- 2.) Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte werden als Wert für das eigene Grundstück durch den Steuerpflichtigen akzeptiert und nicht in Frage gestellt.
- 3.) Auf dem Grundstück liegen unterschiedliche Nutzungen (baurechtlich zwingend) vor bzw. sind aufgrund eines Bebauungsplanes unterschiedliche Nutzungen vorgegeben, für die jeweils entsprechende Bodenrichtwerte (s. Ziffer 1) vorhanden sind.

Anwendungsfälle:

- 1.) Das Grundstück befindet sich teilweise im Innenbereich gem. § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich gem. § 35 BauGB.
- 2.) Der Bebauungsplan weist eine Teilfläche des Grundstücks explizit als Wohnbaufläche und eine Teilfläche als privates Grünland / Streuobstwiese / Obstgarten aus.
- 3.) Auf dem Grundstück liegt teilweise eine See-/Wasserfläche.
- 4.) Das Grundstück liegt komplett im Außenbereich nach § 35 BauGB, ist aber mit einem Wohnhaus bzw. einer Hofstelle bebaut.
- 5.) Ein Grundstücksteil ist bauplanungsrechtlich von jeglicher Bebauung ausgeschlossen (auch keine Nebengebäude zulässig bzw. möglich).

Ausnahme:

6.) Sofern auf einem Grundstück nur eine Nutzung ohne jegliche Bebaubarkeit möglich ist (z.B. wenn es vollständig im Außenbereich liegt, oder im Bebauungsplan komplett als private Grünfläche / Streuobstwiese / Obstgarten deklariert ist) und die unter Ziffer 1 und 2 genannten Voraussetzungen vorliegen, reicht an Stelle des vereinfachten Gutachtens sogar eine BODENWERT-BESCHEINIGUNG der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Nachweis beim Finanzamt aus.

In allen anderen Fällen, auf welche die unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten Vorgaben nicht zutreffen, kann ein Einspruch jedoch nur mit einem qualifizierten Gutachten nach § 38 Abs.4 Landesgrundsteuergesetz (LGStrG) begründet werden. Hierbei ist der Unterschied, dass der (ggf. auch nur für Teilflächen) festgesetzte Bodenrichtwert grundstücksindividuell (bspw. aufgrund einer Grunddienstbarkeit, Geländeeigenschaften etc.) bezweifelt wird. In diesem Fall muss jedoch berücksichtigt werden, dass Abweichungen für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags nur anerkannt werden, wenn diese mehr als 30 % des veröffentlichten Bodenrichtwerts betragen.

Die Bearbeitung von Einsprüchen, die die Verfassungsmäßigkeit der neuen gesetzlichen Regelung anzweifeln, hat noch nicht begonnen, weil sie bis zum Ergehen eines Urteils durch den Bundesfinanzhof ruhen. Bitte sehen deshalb nach Möglichkeit von telefonischen Rückfragen zum Verfahrensstand ab.

#### **V. Weitere Informationen und Anzeigepflichten**

Weitere Informationen finden Sie unter [www.Grundsteuer-BW.de](http://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.