

Häufig gestellte Fragen zur neuen Grundsteuer ab 01.01.2025

Die Gemeinde hat gemeinsam mit dem Gemeindetag Antworten auf häufig gestellte Fragen zur Grundsteuer erarbeitet.

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Allgemein	Warum bekomme ich einen Grundsteuerwertbescheid,	Gesetzlich wird die Grundsteuer in einem 3-stufigen Verfahren geregelt: Im Grundsteuerwertbescheid wird der Grundsteuerwert ermittelt. Dies erfolgt z.B. bei der Grundsteuer B aus der Multiplikation der relevanten Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. Diese Werte basieren i.d.R. auf den Angaben aus der Steuererklärung.	§§ 13 ff. LGrStG	Gutachterausschuss, Finanzamt
	Grundsteuermessbescheid	Danach wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuermessbescheid. Die Steuermesszahl (grundsätzlich 1,3 Promille) kann bei überwiegender Wohnnutzung des Grundstücks <u>auf Antrag</u> um 30% verringert werden. Der Antrag kann schriftlich oder telefonisch beim Finanzamt gestellt werden.	§§ 39 ff. LGrStG	Finanzamt
	und einen Grundsteuerbescheid?	Zuletzt wird der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich die festgesetzte Grundsteuer im Grundsteuerbescheid.	§§ 50 ff. LGrStG	Gemeinde
Bodenrichtwert	Wer legt den Bodenrichtwert fest und wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?	Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss als unabhängiges, selbstständiges Gremium auf den für die Bewertung relevanten Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Die Werte sind in die Datenbank Boris-BW eingestellt und können dort abgerufen werden: https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de	§38 LGrStG https://www.zgg-bw.de/Gutachterausschuesse/Verzeichnis-	Gutachterausschuss

		unter der Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“ .	gemaess-Gutachterausschussverordnung/	
Bodenrichtwert	Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?	Alleine die Nutzung als Gartenfläche sagt noch nichts darüber aus, inwieweit die Fläche Bauland ist. In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken) zum Bauland. Die Größe der nicht bebaubaren, aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.	§ 38 LGrStG § 196 BauGB	Gutachterausschuss
Bodenrichtwert	Was muss ich tun, damit für mein Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?	Hierfür müssen Sie ein Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dann dem Finanzamt vorlegen. Anerkannt sind die Gutachter, die öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind. Der nachgewiesene Wert des Grund und Bodens muss zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 % von dem in §38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert abweichen. Dieser Wert wird Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt. Nähere Informationen finden sich unter der Kachel „Einreichen eines Gutachtens“ auf der landeseigenen Internetseite www.grundsteuer-bw.de	§ 38 Abs. 2 LGrStG https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Einreichen+eines+Gutachtens	Gutachterausschuss oder anerkannter Gutachter
Grundsteuerwertbescheid	Warum werden die Gebäude nicht mehr mitbewertet?	Der Landesgesetzgeber hat sich dafür entschieden, im Rahmen der Grundsteuer B nur auf den Bodenwert abzustellen. Der Wert des Gebäudes spielt im neuen Grundsteuermodell keine Rolle.	§ 38 LGrStG	Finanzamt
Grundsteuerwertbescheid	Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum Landwirtschaftlichen Betrieb?	Laut dem neuen Bundesmodell als auch dem Landesgrundsteuergesetz unterliegen die Wohnungen/Wohnhäuser (sog. „Wohnteil“) der Landwirte wie die Wohnungen von Nicht-Landwirten auch der Grundsteuer B.	§ 26 Abs. 4 Nr. 1 LGrStG	Finanzamt

Grundsteuerwertbescheid	Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?	<p>Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/das Wohngebäude (sog. "Wohnteil") in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen.</p> <p>Oder: Wenn Sie die Grundsteuererklärung nicht abgegeben haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt. Dies ist mit dem zuständigen Finanzamt zu klären.</p>		Finanzamt
Messbetrag	Ich habe für mein Wohngebäude/meine Wohnung keine Ermäßigung bei der Messzahl erhalten. Warum?	<p>Eventuell haben Sie die Ermäßigung für die Wohnung/Wohngebäude in der Grundsteuererklärung nicht angekreuzt.</p> <p>Oder: Die Ermäßigung setzt einen Antrag voraus. Der Antrag kann in schriftlicher oder telefonischer Form beim Finanzamt gestellt werden. Haben Sie die Grundsteuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben und musste das Finanzamt deshalb schätzen, wurde mangels Antrags keine Ermäßigung gewährt. Dies ist mit dem zuständigen Finanzamt zu klären.</p>	§ 40 Abs. 8 LGrStG	Finanzamt
Hebesatz	Wann wurde der Hebesatz beschlossen und wie lange ist dieser gültig?	<p>Der Gemeinderat hat den Hebesatz am 26.11.2024 beschlossen.</p> <p>Der Hebesatz gilt bis zu einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat; längstens jedoch bis zum Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums (31. Dezember 2030).</p> <p>Die neuen Hebesätze belaufen sich auf 300 v.H. für die Grundsteuer A und 380 v.H. für die Grundsteuer B.</p> <p>Hiermit wurde das Gesamtaufkommen der Grundsteuer B sogar reduziert und die Gemeinde verzichtet auf Einnahmen in Höhe von 24.000 €.</p>	örtliche Hebesatz oder Haushalts-satzung	Gemeinde
Hebesatz	Der Hebesatz ist niedriger als bisher bzw. gleich hoch. Trotzdem muss	Durch die Feststellung des Bundesverfassungsgerichts, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer verfassungswidrig ist, kam es zu einer Neuregelung. Als Konsequenz der notwendigen	https://www.bundesverfassungsgericht.de	

<p>Messbetrag</p> <p>ich mehr Grundsteuer bezahlen. Warum?</p> <p>Mein Messbetrag ist höher als bisher. Warum?</p> <p>Grundsteuerbescheid</p> <p>Warum muss ich mehr Grundsteuer bezahlen als bisher?</p>	<p>Grundsteuerreform treten hierbei Belastungsverschiebungen auf, d.h. einige Grundstücke müssen ab 2025 mehr Grundsteuer als bisher zahlen während andere weniger bezahlen müssen.</p> <p>Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre rechtswidrig gewesen.</p>	<p>t.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/Is20180410_1bv/01114.html</p>	
<p>Grundsteuerbescheid</p> <p>Warum habe ich nur für mein Objekt A einen Grundsteuerbescheid bekommen und nicht auch für das Objekt B?</p>	<p>Sofern der Messbescheid für das Objekt B bei der Gemeinde noch nicht vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haben Sie dafür einen Messbescheid vom Finanzamt erhalten? Bitte fragen Sie beim Finanzamt nach. - Wenn nein: Sobald dieser bei der Gemeinde eingeht, erhalten Sie auch für das Objekt B einen Grundsteuerbescheid. Näheres kann beim Finanzamt erfragt werden. 		Finanzamt
<p>Grundsteuerbescheid</p> <p>Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids ist falsch</p>	<p>Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen in den Grundlagenbescheiden (Grundsteuerwert-/Grundsteuermessbescheid) erfolgen durch das zuständige Finanzamt. Die Gemeindeverwaltung ist bis zu einer möglichen Änderung an den bestehenden Grundlagenbescheid gebunden. In solchen Fällen wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt.</p>		Finanzamt
<p>Grundsteuerbescheid</p> <p>Die Objektbezeichnung ist falsch.</p>	<p>Überprüfen Sie zunächst, ob die Objektbezeichnung auf dem Grundsteuermessbescheid richtig ist:</p> <p>Wenn dies der Fall ist, liegt vermutlich ein Fehler bei der Übernahme der Daten durch die Gemeinde vor. Dies kann anschließend durch die Gemeinde geändert werden.</p> <p>Sollte die Objektbezeichnung auch auf dem Grundsteuermessbescheid falsch sein, müssen Sie sich an das zuständige Finanzamt wenden.</p>		Gemeinde Finanzamt

		<p>Hinweis: Der Grundsteuermessbescheid ist auch mit falscher Lagebezeichnung wirksam. Die hinreichende Bestimmtheit des Bescheides ergibt sich aus der Grundstückskennzeichnung (z.B. Gemarkung und Flurstücknummer). Es besteht daher kein Anspruch auf Änderung des Bescheides. Allenfalls kann das Finanzamt zur eventuellen Bereinigung des internen Datenbestandes über die falsche Lagebezeichnung informiert werden.</p>		
Grundsteuerbescheid	Warum habe ich den Grundsteuerbescheid erhalten (und nicht meine Miteigentümer/Miterben)?	<p>Wird der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Personen nach § 10 Abs. 2 LGrStG Gesamtschuldner. Die Kommune kann den gesamten Betrag insgesamt nur einmal von den Gesamtschuldnern fordern. Daher ist es der Gemeinde gestattet, einen Schuldner festzulegen, der die Steuerzahlungen trägt. Gem. §44 Abs. 2 der Abgabenordnung wirkt die Erfüllung durch einen Gesamtschuldner für die übrigen Schuldner. Wir haben Sie als einen der Gesamtschuldner ausgewählt, daher haben nur Sie allein den Bescheid erhalten.</p>	§ 10 Abs. 2 LGrStG	Gemeinde
Grundsteuerbescheid	Warum steht meine Frau/mein Mann/weitere Eigentümer nicht mehr auf dem Bescheid?	<p>Sofern diese auch nicht auf dem Messbescheid stehen, haben Sie in der Grundsteuererklärung vermutlich nur sich als Eigentümer angegeben. Fehler auf dem Messbescheid sind mit dem zuständigen Finanzamt abzuklären und gegebenenfalls zu korrigieren.</p>		Finanzamt
Grundsteuerbescheid	Kann mein Mieter/Hausverwalter einen Grundsteuerbescheid erhalten?	<p>Wenn dieser als Zustellungsbevollmächtigter erfasst wurde, kann er den Bescheid auch erhalten. Allerdings ist der Eigentümer weiterhin der Schuldner, d.h. er hat die Konsequenzen dafür zu tragen, wenn der Mieter die Grundsteuer nicht bezahlt. Dies hat er jedoch schriftlich zu bestätigen.</p>	§ 39 AO § 10 LGrStG § 80 AO	Gemeinde
Rechtsbehelfe	Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?	<p>Gegen (Grundsteuer-)Bescheide der Gemeinde kann bei der Gemeinde Widerspruch eingelegt werden. Dies könnte z.B. bei falschem Hebesatz oder falscher Übernahme des Messbetrags auf dem Grundsteuermessbescheid geschehen.</p>	§ 351 Abs. 2 AO § 70 VwGO	Gemeinde

		<p>Gegen Bescheide des Finanzamts (Grundsteuerwert-/Grundsteuermessbescheide) kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch beim Finanzamt eingelegt werden.</p> <p>Da die Kommune bei der Erstellung des Grundsteuerbescheids inhaltlich an die Bescheide des Finanzamtes gebunden ist, ist es sinnvoller den Einspruch direkt beim Finanzamt einzulegen. Ein separater Widerspruch kann zu zusätzlichen Kosten führen, wenn die Gemeinde die Inhalte vom Finanzamt im Grundsteuerbescheid richtig übernommen hat und den Widerspruchsbescheid kostenpflichtig zurückweist. Wenn der Einspruch beim Finanzamt hingegen erfolgreich ist, erhalten Sie eventuell zu viel gezahltes Geld automatisch wieder zurück.</p>		Finanzamt
Rechtsbehelfe	Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Gemeinde/Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?	Ein Widerspruch/Einspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit der Widerspruch/Einspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.	§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO § 361 AO	Gemeinde Finanzamt
Erhebungsverfahren	Kann ich den Jahresbetrag in einem Betrag bezahlen?	Sie können bei der Gemeinde eine Jahreszahlung beantragen. Damit kann die Grundsteuer am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Wenn Sie bislang eine Jahreszahlung beantragt haben, wird diese weiter übernommen. Diese kann jedoch auch auf Quartalszahlung umgestellt werden.	§ 52 Abs. 3 LGrStG	Gemeinde
Erhebungsverfahren	Warum bekomme ich keinen Bescheid für Kleinbeträge?	<u>Kleinbetragsregelung</u> Grundsteuerbeträge unter 2,00 € werden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung im Jahr 2025 nicht veranlagt.	§ 52 LGrStG	Gemeinde
Erhebungsverfahren	Ich kann die Grundsteuerrate nicht auf einmal bezahlen. Welche Möglichkeiten gibt es?	Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis können ganz oder teilweise gestundet werden. Damit wird die Fälligkeit der Rate hinausgeschoben.	§222 AO	Gemeinde

		Hierfür müssen Sie bei der Gemeindekasse einen Antrag auf Stundung oder Ratenzahlung stellen. Die Gemeinde entscheidet dann, ob eine Stundung gewährt wird.		
Erhebungs- verfahren	Welche Gründe für einen Erlass gibt es? Wie muss ich den Erlass beantragen?	<p>Bei der Grundsteuer B ermöglicht das Landesgrundsteuergesetz unter bestimmten Voraussetzungen einen (teilweisen) Erlass für Kulturgut und Grünanlagen.</p> <p>Im Gegensatz zum bisherigen Grundsteuerrecht sieht das Landesgrundsteuergesetz keinen Erlass der Grundsteuer B vor, wenn sich der Ertrag wesentlich mindert. Dies liegt daran, dass die bestehenden Gebäude im Gegensatz zu bisher keine Rolle bei der Grundsteuerhöhe spielen und daher auch keine Ermäßigung/Erlass in Betracht kommt.</p> <p>Mietausfälle sind im neuen Grundsteuerrecht kein Erlassgrund mehr, da die Gebäude im neuen Recht nicht mehr mitgerechnet werden.</p>	<p>§56 LGrStG</p> <p>§34 GrStG</p> <p>§56 LGrStG</p>	Gemeinde