

## Info zur Grundsteuerreform:

Ab dem 1. Januar 2025 gilt das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. D. h., die Reform der Grundsteuer wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken. Bis dahin werden die Grundsteuerbescheide auf den bisherigen gesetzlichen Grundlagen erlassen.

## Warum eine Reform?

Die Grundsteuer basierte bisher auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 1. Januar 1964 nach den Wertverhältnissen zu diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. Für die Neuberechnung mussten die Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden. Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

## Was ist der Unterschied zwischen Grundsteuer A und B?

- ▶ Grundsteuer A bezieht sich auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (**A**grar).
- ▶ Grundsteuer B betrifft das Grundvermögen, also **b**ebaute und **b**ebaubare Grundstücke.
- ▶ Wohnbebauungen der landwirtschaftlichen Höfe wurden im Zuge der Reform aus dem landwirtschaftlichen Vermögen herausgenommen und der Grundsteuer B zugeordnet.

## Wie setzt sich meine Grundsteuer zusammen?

### Für Grundsteuer B

Bodenrichtwert vom 1. Januar 2022 x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert

Beide Werte mussten in der Grundsteuerwerterklärung angegeben werden. Diese Werte sind online über Boris-BW zu finden ([https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris\\_bw\\_gstb&lang=de](https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de)). Der Bodenrichtwert für sämtliche Grundstücke in der Gemeinde wurde vom Gutachterausschuss „Östlicher Landkreis Biberach“ mit Sitz bei der Stadtverwaltung Laupheim ermittelt.

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Messbetrag

Der berechnete Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl multipliziert. Diese beträgt normalerweise 0,0013 (1,3 v. T.). Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung haben 30 % Nachlass und somit eine Steuermesszahl von 0,00091 (0,91 v. T.). Zuständig für die Berechnung ist das Finanzamt Biberach. Die Festsetzung erfolgt im Grundsteuermessbescheid. Auf die Berechnung des Messbetrags hat die Gemeinde Burgrieden keinen Einfluss.

Messbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Der Messbetrag vom Finanzamt wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Der Hebesatz ist ein einheitlicher Wert der für das gesamte Gemeindegebiet gilt. Bei der Gemeinde Burgrieden wurde dieser vom Gemeinderat wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A: 400 %

Grundsteuer B: 195 %

### **Was ist mit „Aufkommensneutralität“ gemeint?**

Die Einnahmen der Gemeinde aus der Grundsteuer sollen nach der Reform, also ab dem Jahr 2025, in Summe nicht höher sein als davor. Diese Vorgabe wurde zunächst von den Bundes- und Landesgesetzgebern postuliert, eine Verpflichtung der Gemeinden erwächst daraus nicht. Die Gemeinde Burgrieden bekennt sich jedoch zu diesem Ziel. Sollte sich im Laufe des Jahres 2025 herausstellen, dass das Grundsteueraufkommen deutlich von dem für das Jahr 2024 abweicht, können die Hebesätze entsprechend angepasst werden. Aufgrund der veränderten Systematik der Ermittlungsgrundlagen ist dennoch mit deutlichen Belastungsverschiebungen zu rechnen. Voraussichtlich werden Eigentümer und Mieter im Geschosswohnungsbau entlastet, während z. B. für Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken höhere Grundsteuerbeträge anfallen. Auf diesen Sachverhalt hat die Gemeinde keinen Einfluss.

### **Wie ist der aktuelle Stand bei der Gemeinde?**

In der Grundsteuer B haben wir Stand 18. November 2024 etwa 96 % der Messbescheide erhalten. Bei der Grundsteuer A sind es etwa 76 %. Einige Fälle müssen noch manuell bearbeitet werden. Vorgesehen ist, dass die vorhandenen Daten bis Mitte Dezember eingepflegt werden und die Bescheide Anfang/Mitte Januar verschickt werden können.

### **Wurde Einspruch gegen den Messbescheid beim Finanzamt eingelegt? Welche Auswirkungen hat das?**

Der Einspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, das Verfahren wird normal weitergeführt, bis über ihn entschieden wurde. Sie erhalten trotzdem einen Grundsteuerbescheid von der Gemeinde und müssen die darin ausgewiesene Grundsteuer bezahlen.

### **Was mache ich, wenn ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde einlegen möchte?**

Wenn Sie innerhalb eines Monats Einspruch gegen Ihren Grundsteuerwert- oder Grundsteuermessbescheid eingelegt haben, wird dieser von den Finanzämtern bearbeitet. Der Grundsteuerbescheid der Gemeinde ist lediglich ein Folgebescheid des vom Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheides. Das bedeutet, die Gemeinde ist an die im Messbescheid getroffenen Festsetzungen gebunden. Bei der Gemeinde kann nur Widerspruch mit Bezug auf die Festsetzung der Hebesätze eingelegt werden. Diese sind vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 18. November 2024 rechtskräftig beschlossen worden. Dem Gemeinderat wird dabei ein weiter Ermessensspielraum eingeräumt. Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid hätte also nur eine äußerst geringe Aussicht auf Erfolg.

### **Es ist Ende Januar und ich habe noch keinen Grundsteuerbescheid erhalten. Was mache ich nun?**

Wenn Sie bisher auch noch keinen Grundsteuermessbescheid und keinen Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt erhalten haben, liegt ihr Fall sehr wahrscheinlich noch beim Finanzamt in Bearbeitung. Bitte melden Sie sich dort. Wenn sie Wert- und Messbescheid bereits erhalten haben, liegt ihr Fall bei uns in der Gemeinde. Schreiben Sie in diesem Fall bitte eine kurze Mail an die Adresse [gabi.fritz@burgrieden.de](mailto:gabi.fritz@burgrieden.de).

### **Ich war bisher Jahreszahler. Ändert sich was für mich?**

Nein. Die Anträge auf Jahreszahlung werden automatisch ins neue Recht übernommen. Wenn sie die Jahreszahlung nicht mehr wollen oder neu auf Jahreszahlung wechseln wollen, können Sie noch bis zum 29.11.2024 das angehängte Formular ausfüllen und bei der Gemeinde einreichen. Anders sieht es aus bei Jahreszahlung aufgrund der Kleinbetragsregelung. Steuerbeträge bis 15,00 Euro werden einmal jährlich (15. August) fällig und bis 30,00 Euro zweimal jährlich (15. Februar und 15. August). Ändert sich der Steuerwert, kann es sein, dass Sie diese Regelung neu bzw. nicht mehr betrifft.

**Ich habe Einzugsverfahren über ein SEPA-Mandat hinterlegt. Ändert sich hier was?**

Nein. Die SEPA-Mandate werden ganz normal übernommen. Bitte schauen Sie trotzdem nochmal, ob der entsprechende Hinweis auf Ihrem Bescheid angegeben ist. Bei Änderungen z. B. bei den Eigentumsverhältnissen kann es sein, dass das SEPA-Mandat erneuert werden muss. Bitte schauen Sie insbesondere bei mehreren Grundsteuerobjekten nochmal genau, ob das SEPA-Mandat bei allen aktiv ist.