

## **Häufig gestellte Fragen zur Grundsteuerreform (F.A.Q)**

### **Was ist die Grundsteuer?**

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern.

Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer gemäß den geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden

### **Warum war eine Grundsteuerreform notwendig?**

Die Neuregelung geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem April 2018 zurück.

Das Gericht stufte die bisherige Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig ein. Die Basis für die Berechnung, also die Grundstückswerte (auch Einheitswerte genannt), sei völlig veraltet und ungerecht.

### **Wie wird die Grundsteuer ermittelt?**

Der im Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerbetrag ergibt sich aus einem dreistufigen Verfahren:

- I. Das örtliche Finanzamt bewertet den steuerlichen Grundbesitz und stellt den Grundsteuerwert durch den Grundsteuerwertbescheid fest.
- II. Das örtliche Finanzamt berechnet daraufhin die Grundsteuermessbeträge durch den Grundsteuermessbescheid.
- III. Die Gemeinde legt den Hebesatz für die Grundsteuer A und B fest und erlässt den Grundsteuerbescheid und erhebt die Grundsteuer.

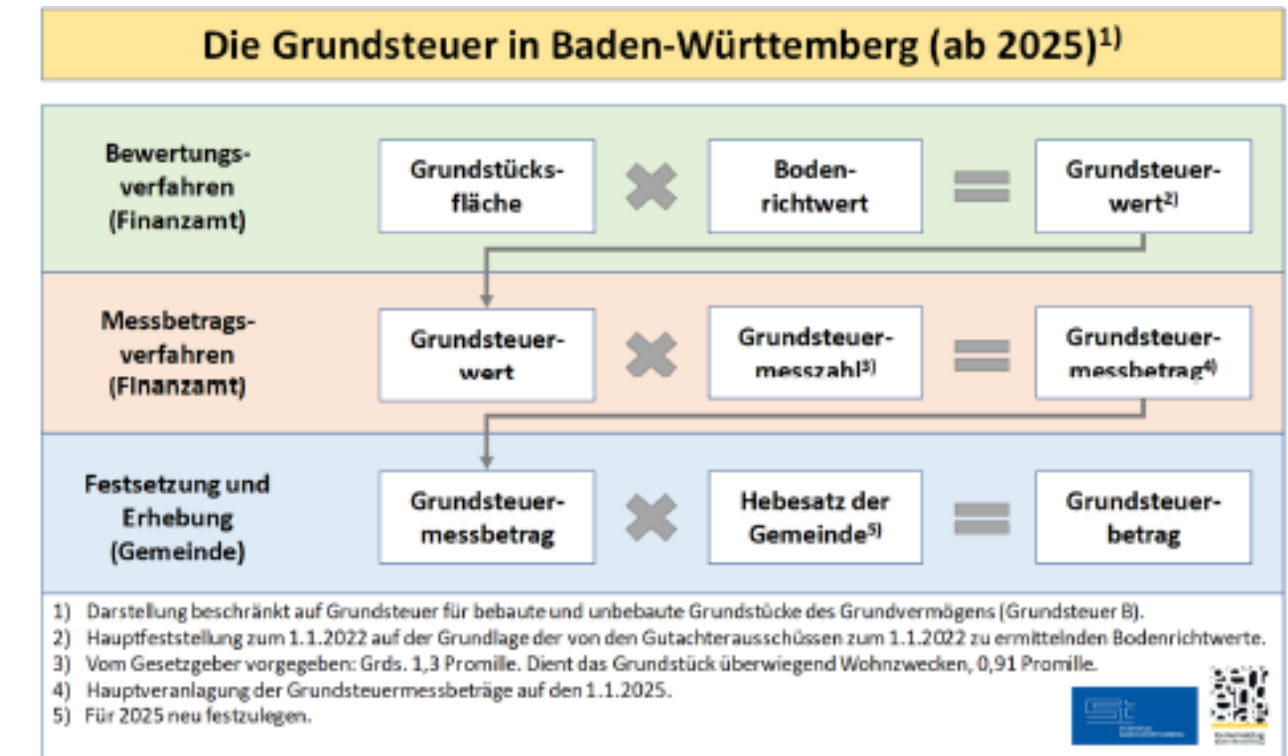
Die Neuregelung der Grundsteuer sieht vor, dass bei der Grundsteuer A das Bundesmodell umgesetzt wird, während für die Grundsteuer B eine abweichende Regelung (modifizierte Bodenwertmodell) eingeführt wird.

### **Wie wird die Grundsteuer A berechnet?**

Die Bewertung erfolgt entsprechend der ab 2025 geltenden Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren. Dabei werden die Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen mit dem vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs der LuF wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag.

## Wie wird die Grundsteuer B berechnet?

Bei der Grundsteuer B hat das Land Baden-Württemberg die Länderöffnungsklausel genutzt und ist vom Bundesmodell abgewichen. Als Berechnungsgrundlage dient das modifizierte Bodenwertmodell.



## Was ist der Hebesatz und wie hoch ist er in Steinen?

Der Hebesatz ist ein Prozentsatz, den jede Stadt oder Gemeinde selbst festlegt. Dieser wird mit dem sogenannten Grundsteuermessbetrag multipliziert, welcher wiederum vom Finanzamt festgelegt wird. Daraus ergibt sich die endgültig zu zahlende Grundsteuer für Eigentümer und Eigentümerinnen.

Den Hebesatz für Steinen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. November 2024 mit 270 Punkten für die Grundsteuer B und mit 280 Punkten für die Grundsteuer A beschlossen.

## Wie kann ich meine Grundsteuer berechnen, wenn der Hebesatz bekannt ist?

Zur Berechnung der Grundsteuer muss der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert und durch 100 geteilt werden.

Beispiel für die jährliche Grundsteuer:  
 $100 \times 270 : 100 = 270 \text{ Euro/Jahr}$

### **Ab wann gilt die neue Grundsteuer?**

Die neue Grundsteuer gilt ab dem 01. Januar 2025.

### **Wann sind die Zahlungen fällig?**

Wie bisher wird die Grundsteuer in Vierteljahresraten, je zu einem Viertel am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Sind Sie bereits Jahreszahler so bleibt dies auch im Jahr 2025 der Fall.

### **Ich habe gegen meinen Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt Einspruch eingelegt. Warum bekomme ich trotzdem noch einen Grundsteuerbescheid mit Zahlungsaufforderung von der Gemeinde?**

Ja, alle Eigentümer und Eigentümerinnen sind zur Zahlung verpflichtet. Die Gemeinde ist an den Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt gebunden – auch dann, wenn bereits Einspruch gegen den Grundsteuerwert- beziehungsweise Grundsteuermessbescheid beim Finanzamt eingelegt wurde. Das Grundsteuererhebungsverfahren läuft weiter. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert und gegebenenfalls zu viel gezahlte Beträge erstattet.

### **Muss ich gegen den kommunalen Grundsteuerbescheid auch Widerspruch einlegen, obwohl ich dies bereits gegen den Grundsteuermess- und/oder -wertbescheid beim Finanzamt getan habe?**

Dies ist nur notwendig, wenn im Widerspruchsverfahren bei der Gemeinde neue Aspekte vorgebracht werden sollen.

Die Gemeinde kann nur das nachvollziehen, was ihr vom Finanzamt vorgegeben wird. Ist der Einspruch beim Finanzamt gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich, wird ebenso der Grundsteuerbescheid geändert oder aufgehoben.

### **Was bedeutet Aufkommensneutralität?**

Insgesamt soll grundsätzlich es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Die Aufkommensneutralität wird voraussichtlich aber nicht überall umgesetzt werden können, da die Städte und Gemeinden u. a. gesetzlich dazu verpflichtet sind, ihre Haushalte auszugleichen. Daher kann es notwendig sein, dass das Gesamtgrundsteueraufkommen angehoben werden muss. Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat aufgrund der schlechten Haushaltslage bei der Grundsteuer B einen höheren Hebesatz als die Aufkommensneutralität beschlossen.

### **Warum zahle ich jetzt mehr/weniger?**

Durch die Reform wird es zu Belastungsverschiebungen kommen, was bedeutet, dass es Grundstücke gibt, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu zahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu zahlen ist.

Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer kann es daher auch dann geben, wenn die (Gesamt-) Aufkommensneutralität vor Ort beschlossen wurde.

### **Was verändert sich mit der neuen Grundsteuer?**

Die neue Bewertung der Grundstücke führt zu Veränderungen, die für einige Eigentümer und Eigentümerinnen mit erhöhten Belastungen einhergehen können. So entfällt zum Beispiel die Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, was zu einer tendenziellen Entlastung für den Geschosswohnungsbau und einer höheren Belastung für größere Einfamilienhausgrundstücke, sowie unbebaute Grundstücke führt.

### **Gibt es in Steinen die Grundsteuer C?**

Die Gemeinde Steinen hat die Grundsteuer C noch nicht eingeführt.

### **Welche Folgen hat die Reform für Mieterinnen und Mieter?**

Nach den mietrechtlichen Regelungen ist die Grundsteuer umlagefähig. Das bedeutet, Eigentümerinnen oder Eigentümer dürfen die Grundsteuer den Mieterinnen und Mietern über die Nebenkosten in Rechnung stellen. An dieser bundesrechtlichen Regelung hat sich nichts geändert. Wie sich die Reform auswirkt, können die Mieterinnen und Mietern anhand der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 sehen, sofern die Grundsteuer auf sie umgelegt wird.