

Informationen zur Grundsteuerreform 2025

I. Allgemeine Informationen

Der Gemeinderat der Gemeinde Urbach hat am 26.11.2024 die neuen Hebesätze für die Grundsteuer ab 01.01.2025 beschlossen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann in Urbach mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz für die Grundsteuer B als zuvor (190% statt bisher 385%) das bisherige Grundsteueraufkommen (ca. 1,2 Mio. €) erzielt werden. Bei der Grundsteuer A bleibt der Hebesatz bei 350%, das Aufkommen soll bei ca. 19.000 € bleiben. **In Urbach kommt es also durch die Grundsteuerreform zu keiner Steuererhöhung.** Das schließt natürlich nicht aus, dass zukünftig einige Grundstückseigentümer mehr und andere weniger bezahlen müssen.

Grundlage ist erstmals ein Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer in Baden-Württemberg neu geregelt wurde. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht 2018 festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung (Grundsteuer B) verfassungswidrig ist. Das Land Baden-Württemberg hat die Rechtsprechung im LGrStG umgesetzt und für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein modifiziertes Bodenwertmodell gewählt. Relevant hierfür sind die Grundstücksfläche und der jeweilige, vom unabhängigen Gutachterausschuss der Kommune zum 1. Januar 2022 festgestellte Bodenrichtwert. **Nicht mehr relevant ist der Wert des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück, was große Veränderungen gegenüber der bisherigen Grundsteuererhebung bis 31.12.2024 mit sich bringt.** Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm. Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt bei der Finanzverwaltung (Finanzamt) und bei den Steuerpflichtigen.

Bei der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) hat Baden-Württemberg das Ertragswertverfahren des Bundesmodells übernommen.

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 bei der Grundsteuer B 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.

II.1 Zuständigkeit Finanzamt

Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und den Grundstückseigentümern jeweils mit Bescheid mitgeteilt. Die Daten dafür haben die Eigentümer in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben oder sie wurden vom Finanzamt geschätzt.

Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

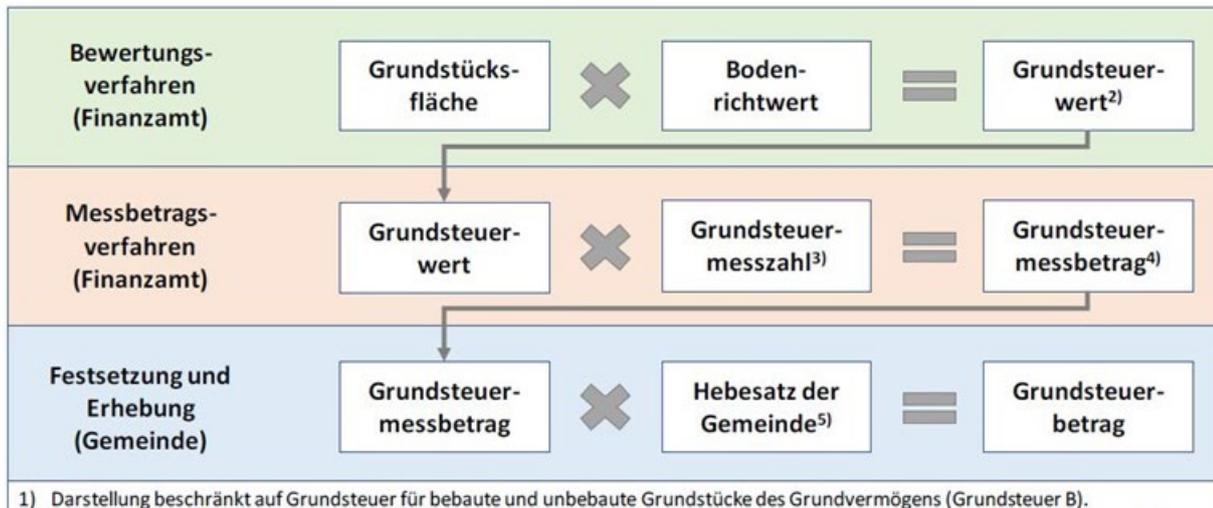
Die Gemeinde ist an den Grundsteuermessbescheid gebunden - auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid des Finanzamts eingelegt wurde.

Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

II.2 Zuständigkeit Gemeinde

Der Hebesatz, mit dem der Messbetrag des Finanzamts multipliziert wird, wird durch die Gemeinde festgelegt (siehe I. oben). Die Höhe des Hebesatzes allein sagt nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen.

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



III. Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie unter www.Grundsteuer-BW.de.

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.