



Information der Gemeinde Werbach zur Grundsteuer ab 2025

Wieso gibt es eine Grundsteuerreform?

Die Grundsteuer basierte auf den Einheitswerten, die letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 1.1.1964 nach den Wertverhältnissen zu diesem Zeitpunkt ermittelt wurden. 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 als verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. In einer Übergangszeit bis 2024 durfte das bisherige Recht noch angewendet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

Die gesetzliche Neuregelung

Im Herbst 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Reform beschlossen. Er hat dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Davon hat der Landtag von Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 ein Landesgrundsteuergesetz beschlossen. Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auch auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.

Ermittlung des Grundsteuerbetrags: Wer macht was?

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

1. Zuständigkeit Finanzamt

Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid bereits im Jahr 2024 mitgeteilt. Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben.

Es gilt:

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert

Nur die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert sind Grundlage für die Ermittlung. Ob das Grundstück bebaut oder unbebaut ist, macht keinen Unterschied.

Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwertbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

Hierzu der Hinweis, dass ein Einspruch gegen den festgesetzten Grundsteuerwert bzw. den angewandten Bodenrichtwert nur auf Basis eines qualifizierten Gutachtens Aussicht auf Erfolg haben wird – und auch nur dann, wenn das Gutachten eine Abweichung von mindestens 30% gegenüber dem bisher festgesetzten Grundsteuerwert nachweist (§38 Abs. 4 LGrStG). Die Kosten des Gutachtens tragen Sie als Auftraggeber.

Grundsteuerwert x Messzahl = Grundsteuermessbetrag

Die Messzahl beträgt 1,3 v. T. für alle Grundstücke, ausgenommen Grundstücke mit Wohnbebauung – hier gilt eine reduzierte Messzahl von 0,91 v. T.

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

Die Gemeinde ist an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden - auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch, wird in der Folge der Grundsteuermessbescheid und daraufhin der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

2. Zuständigkeit Gemeinde

Der Hebesatz, mit dem der Messbetrag multipliziert wird, wurde durch die Gemeinde Werbach mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2024 in einer Hebesatzsatzung festgelegt. Die Satzung ab 01.01.2025:

Hebesatz Grundsteuer A 550 v. H.

(Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)

Hebesatz Grundsteuer B 835 v. H.

(bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen, Wohnhäuser der landwirtschaftlichen Hofstellen)

Was bedeutet (Gesamt-)Aufkommensneutralität?

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen **nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens für die Gemeinde** gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität wird es zu „Belastungsverschiebungen“ gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke kommen.

Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer wird es daher auch dann geben, wenn die Gesamtaufkommensneutralität vor Ort gegeben ist.

Welche Wirkung hat der Hebesatz?

Es gilt:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Die Höhe des Hebesatzes allein sagt daher nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen. Ausschlaggebend ist auch die Höhe des Grundsteuermessbetrages.

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.

Berechnungsbeispiel für die Grundsteuer:

Grundsteuer B

Wohnhaus, Hebesatz 835 v. H.

Auszug aus der Mitteilung des Finanzamts über den Grundsteuermessbetrag (Hauptveranlagung 01.01.2025)

B. Berechnung des Steuermessbetrags

| | |
|--|-----------|
| Grundsteuerwert | 19.800 € |
| x ermäßigte Steuermesszahl gemäß § 40 Abs.3 LGrStG (Steuermesszahl ermäßigt um 30 Prozent) | 0,91 v.T. |
| = Steuermessbetrag | 18,02 € |

Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer:

Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

$$18,02 \text{ €} \times 8,35 = 150,47\text{€}$$

Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter www.grundsteuer-bw.de

Die Bodenrichtwerte sind im Internet abrufbar unter Boris BW: www.gutachterausschuesse-bw.de (Auswahlbutton „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“).

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. Änderungen bei den Eigentumsverhältnissen oder auch Grundstücksflächen werden dem Finanzamt über das zuständige Grundbuchamt bzw. Liegenschaftskatasteramt von Amtswegen mitgeteilt – hier haben Sie nichts zu veranlassen.

Hinweis zur künftigen Festsetzung der Grundsteuer

Sofern Sie bisher die gesamte Jahresgrundsteuer am 1. Juli bezahlt haben, wird diese Jahreszahlung für die neue Grundsteuer übernommen.

Bitte beachten Sie, dass wie bisher auch nur ein Eigentümer den Grundsteuerbescheid erhält, auch wenn mehrere Personen gemeinschaftlich Eigentümer sind (Gesamtschuldnerische Haftung gem. §10 LGrStG).

Die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 werden Mitte Januar 2025 verschickt. Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid auch für die kommenden Jahre gültig ist soweit sich für Ihren Grundbesitz keine Änderungen ergeben. Bewahren Sie diesen Bescheid gut auf.
Es werden nicht jährlich neue Bescheide verschickt!

Bei weitergehenden Fragen:

Katja Bischof, 09341/9208-25 oder katja.bischof@werbach.de