

## Grundsteuerreform 2025 - Häufig gestellte Fragen und Antworten\*



Frage	Antwort
<p><b>Warum bekomme ich einen Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid und einen Grundsteuerbescheid?</b></p>	<p>Die Grundsteuer wird nach dem Gesetz in einem dreistufigen Verfahren geregelt. Zunächst wird im Grundsteuerwertbescheid der Grundsteuerwert ermittelt, bei der Grundsteuer B erfolgt dies aus der Multiplikation der relevanten Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. In der Regel basieren diese Werte auf Ihren Angaben aus der Steuererklärung.</p> <p>Im nächsten Schritt wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Diese Steuermesszahl ist bei Wohnnutzung um 30 Prozent geringer als bei sonstigen Nutzungen. Hier erfolgt also eine Begünstigung des Wohnens. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuermessbescheid.</p> <p>In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer, die im Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.</p>
<p><b>Wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?</b></p>	<p>Die Bodenrichtwerte sind in die Datenbank Boris-BW eingestellt und können dort abgerufen werden.  <a href="https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&amp;lang=de">https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&amp;lang=de</a>                      unter der <b>Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“</b>.</p>

<p><b>Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?</b></p>	<p>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. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.</p>
<p><b>Was muss ich tun, damit für mein Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?</b></p>	<p>Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem in § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht. Dazu 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, wenn sie öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind.</p> <p>Nähere Informationen finden sich unter der Kachel „Einreichen eines Gutachtens“ auf der landeseigenen Internetseite <a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a></p> <p><a href="https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Einreichen+eines+Gutachtens">https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Einreichen+eines+Gutachtens</a></p>
<p><b>Warum wurde mein Grundsteuerwert geschätzt?</b></p>	<p>Eine Schätzung erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde.</p>
<p><b>(Landwirt) Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum Landwirtschaftlichen Betrieb?</b></p>	<p>Sowohl das neue Bundesmodell als auch das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) regeln, dass die Wohnungen/Wohnhäuser (sog. „Wohnteil“) der Landwirte sowie die Wohnungen/Wohngebäude von Nicht-Landwirten der Grundsteuer B unterliegen. Die Kommune hat hierauf keinen Einfluss.</p>

<p><b>(Landwirt) Ich muss jetzt für mein Haus und meinen landwirtschaftlichen Betrieb zusammen mehr zahlen als bisher als mein Haus noch zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört hat. Warum?</b></p>	<p>Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist. Daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen 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. Pauschal betrachtet haben Ein- und Zweifamilienhäuser und unbebaute Grundstücke im Ortsetter nach dem neuen Recht mehr zu bezahlen als bisher. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.</p>
<p><b>(Landwirt:) Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?</b></p>	<p>Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/Wohngebäude (sog. „Wohnteil“) in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen.</p> <p><b>Oder:</b> Wenn Sie die Grundsteuererklärung nicht abgegeben haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt.</p> <p>Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt Freiburg-Land.</p>

<p><b>Mein Messbetrag ist höher als bisher. Warum?</b></p>	<p>Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Bemessung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß war, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke. 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 auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.</p>
--	--

<p><b>Der Hebesatz ist höher als im Transparenzregister angegeben. Darf die Gemeinde das?</b></p>	<p>Ja, das darf die Gemeinde.</p> <p>Die Kommunen wurden angehalten wegen der Grundsteuerreform keine Erhöhung des Gesamtsteueraufkommens vorzunehmen. Allerdings richtet sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens, wie in jedem Haushaltsjahr, nach unserer wirtschaftlichen Lage und unserem Finanzbedarf und muss sich an diversen Maßgaben des Haushaltsausgleichs orientieren. Vor dem Hintergrund, dass von Bund und Land zwar einerseits von den Städten und Gemeinden zu erbringende Erfüllungsstandards zugesagt und gesetzlich zugteilt werden, es andererseits aber häufig an einer auskömmlichen Finanzierung seitens des Bundes und des Landes mangelt, hat sich diese aus unserer Sicht unzureichende Finanzierung letztendlich auch direkt auf die Höhe des Hebesatzes ausgewirkt. Zudem sind die laufenden Kosten in allen Bereichen enorm angestiegen, so wie Sie es auch aus Ihrem privaten Umfeld kennen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass in den letzten 6 Jahren zahlreiche Infrastruktureinrichtungen auf den neuesten Stand gebracht worden sind. Zu nennen wären hier das zentrale Feuerwehrgerätehaus, die Sanierung der Festhalle in Bischoffingen, verbunden mit dem Neubau des Kindergartens und der Ortsverwaltung, der Sanierung des Schwimmbades und der Festhalle in Oberbergen. Trotz erhaltener Zuwendungen für diese Maßnahmen, mussten Darlehen zur Finanzierung in Anspruch genommen werden. Die Tilgung dieser Darlehen und die dafür anfallenden Zinszahlungen bedürfen enormer Anstrengungen und müssen aus den laufenden Erträgen bezahlt werden. Daher haben wir uns nach intensiver Diskussion im Gemeinderat dazu entschlossen, einen Teil dieser zusätzlichen Kosten durch weitere Einnahmen aus der Grundsteuer B in Höhe von rund 200.000 Euro zu decken.</p>
---	--

<p><b>Der Hebesatz ist niedriger als bisher. Trotzdem muss ich mehr Grundsteuer bezahlen. Warum?</b></p>	<p>Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen 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 auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.</p>
<p><b>Warum muss ich jetzt mehr Grundsteuer bezahlen als bisher?</b></p>	<p>Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen "Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen 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 auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.</p>

<p><b>Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids ist falsch</b></p>	<p>Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheide) erfolgt durch das zuständige Finanzamt auf Grundlage Ihrer abgegebenen Steuererklärung.</p> <p>Die Stadt-/Gemeindeverwaltung ist bis zu einer möglichen Änderung an die bestehenden Grundlagenbescheide gebunden.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt.</p>
<p><b>Warum habe ich den Grundsteuerbescheid erhalten (und nicht meine Miteigentümer/Miterben)?</b></p>	<p>Wird der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Personen nach § 10 Abs. 2 LGrStG Gesamtschuldner. In diesem Fall kann die Kommune von allen Gesamtschuldnern den gesamten Betrag fordern (insgesamt nur einmal); sie kann den Bescheid daher entweder an alle, mehrere oder nur einen Eigentümer schicken.</p> <p>Wir haben Sie als einen der Gesamtschuldner ausgewählt.</p>
<p><b>Mir gehört das Grundstück nicht/nicht mehr. Warum erhalte ich den Grundsteuerbescheid?</b></p>	<p>Diese Angaben wurden vom Finanzamt im Messbescheid festgesetzt. Wenn diese nicht richtig sind, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt.</p> <p>Bei Eigentumswechsel: Aufgrund des Kaufvertrags erstellt das Finanzamt automatisch einen neuen Messbescheid zum 1. Januar des auf den Kauf folgenden Jahres. Bis zur Bearbeitung durch das Finanzamt bleiben Sie steuerpflichtig. Sobald der Messbescheid des Finanzamts vorliegt, erhalten Sie von uns einen „Aufhebungsbescheid“. Gezahlte Grundsteuer erstatten wir Ihnen dann von Amtswegen.</p>

<p><b>Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?</b></p>	<p>Gegen Bescheide der Gemeinde kann grundsätzlich bei der Gemeinde (bzw. der Widerspruchsbehörde) Widerspruch eingelegt werden; also auch gegen die Grundsteuerbescheide.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b>  <b>Ein Widerspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen.</b>  Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.</p> <p>Gegen die Bescheide des Finanzamts (Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessebescheide) kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden.</p>
<p><b>Muss ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einlegen, auch wenn ich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid /Grundsteuerwertbescheid eingelegt habe?</b></p>	<p>Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid nicht notwendig (und auch nicht sinnvoll).</p>
<p><b>Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?</b></p>	<p><b>Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen.</b> Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.</p>
<p><b>Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt habe?</b></p>	<p><b>Ein Widerspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen.</b>  Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.</p>



<p><b>Warum muss ich die Grundsteuer in einem Betrag bezahlen?</b></p>	<p><u>Kleinbetrag:</u> Bei einem Gesamtbetrag bis 15 Euro kann die Gemeinde bestimmen, dass der Betrag in einer Summe (am 15. August) zu bezahlen ist.</p> <p><u>Jahreszahler:</u> Sie hatten bei uns bislang eine Jahreszahlung beantragt. Ihre bisherige Jahreszahlung haben wir weiter übernommen, könnten das jedoch für die Zukunft gerne wieder löschen. Bitte schreiben Sie hierzu eine kurze Email an : <a href="mailto:gut@vogtsburg.de">gut@vogtsburg.de</a></p>
<p><b>Bei Jahreszahlern: Ich kann den Jahresbetrag nicht auf einmal bezahlen. Welche Möglichkeiten habe ich?</b></p>	<p>Umstellung auf Quartalszahlung Ihre bisherige Jahreszahlung haben wir weiter übernommen, könnten das jedoch für die Zukunft gerne wieder löschen. Bitte schreiben Sie hierzu eine kurze Email an : <a href="mailto:gut@vogtsburg.de">gut@vogtsburg.de</a></p>

Weitere Informationen erhalten Sie auch auf der landeseigenen Internetseite : [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de)

\*erstellt mit freundlicher Unterstützung durch den Gemeindetag Baden-Württemberg