

Grundsteuerreform



Seit dem 1. Januar 2025 gilt das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz. Es dient als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. D. h. die Reform der Grundsteuer wird sich 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 01.01.1964 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
ist das Grundvermögen. Also **b**ebaute und **b**ebaubare Grundstücke.

Wohnbebauungen der Landwirtschaftlichen Höfe wurden im Zuge der Reform aus dem landwirtschaftlichen Vermögen herausgenommen und in die Grundsteuer B übernommen.

Wie setzt sich meine Grundsteuer A zusammen?

Bei Fragen zur Berechnung der Grundsteuer A wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt.

Wie setzt sich meine Grundsteuer B zusammen?

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert

Beide Werte mussten in der Grundsteuerwerterklärung angegeben werden. Der Bodenrichtwert ist eine Kennzahl, die sich auf die Lage des Grundstücks bezieht. Diese Werte sind online über Boris-BW ersichtlich.

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Messbetrag

Der berechnete Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl multipliziert. Diese beträgt normalerweise 0,0013 (1,3 v. T.). Grundstücke mit überwiegender Wohnbebauung haben 30 % Nachlass und somit eine Steuermesszahl von 0,00091 (0,91 v. T.).

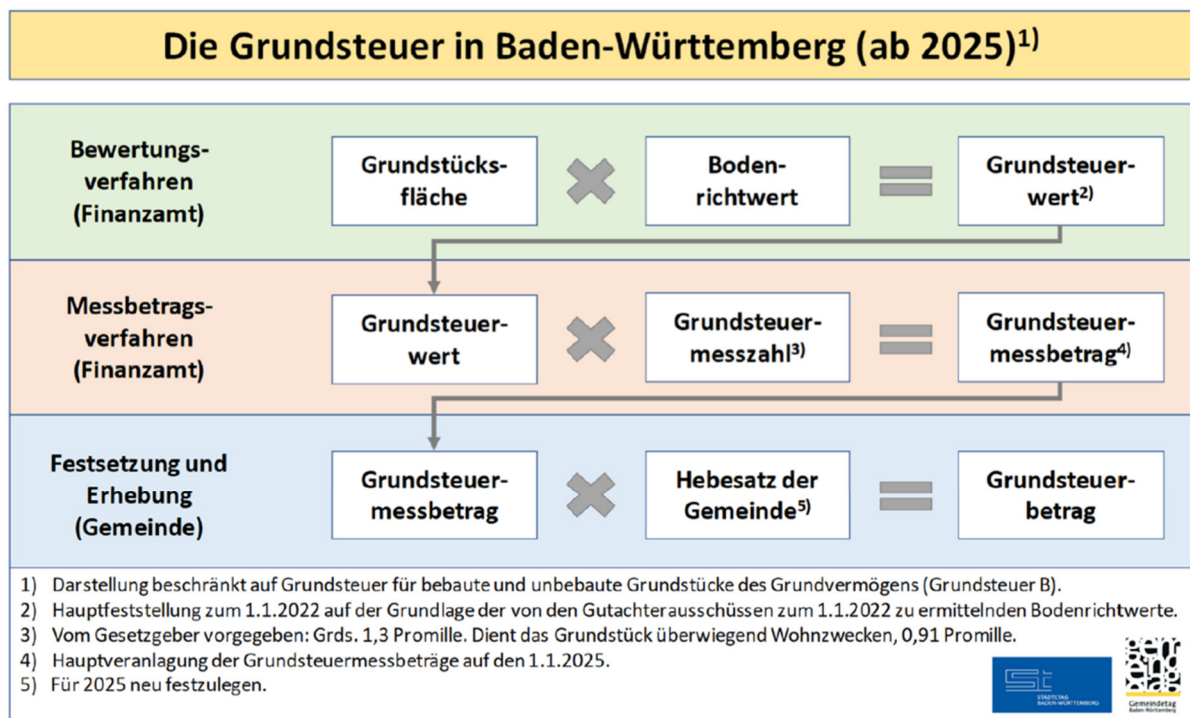
Diese Berechnungen werden alle vom Finanzamt erstellt. Hierauf hat die Gemeinde keinen Einfluss. Die einzige Zahl, auf die die Gemeinde Einfluss hat, ist der Hebesatz für die letzte Berechnung:

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 Maselheim wurde dieser vom Gemeinderat wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A: 400 %

Grundsteuer B: 300 %



Für was steht „Aufkommensneutralität“?

Aufkommensneutral heißt, dass es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen im Jahr 2025 nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens bei der Gemeinde Maselheim gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, bei dem dieses Ziel voraussichtlich erreicht wird. Daher hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 16.12.2024 die oben genannten Hebesätze beschlossen.

Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität wird 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.

Mir gehört das Grundstück nicht / nicht mehr. Warum erhalte ich den Grundsteuerbescheid?

Bei Eigentumswechsel gilt: Aufgrund des Kaufvertrags erstellt das Finanzamt automatisch einen neuen Messbescheid zum 01. Januar des auf den Kauf folgenden Jahres. Bis zur Bearbeitung durch das Finanzamt bleiben Sie für die Gemeinde Maselheim Steuerpflichtiger. Sobald der Messbescheid des Finanzamts vorliegt, erhalten Sie seitens der Gemeinde einen „Aufhebungsbescheid“ der das Ende Ihrer Steuerpflicht bei der Gemeinde Maselheim bestätigt. Zuviel gezahlte Grundsteuer erstatten wir Ihnen dann zurück.

Ich habe Widerspruch gegen den Messbescheid beim Finanzamt eingelegt. Welche Auswirkungen hat das?

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

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

Der Grundsteuerbescheid der Gemeinde ist lediglich ein Folgebescheid des Grundsteuermessbescheides und des Grundsteuerwertbescheides des Finanzamtes. Ein Einspruch war nur gegenüber des Grundlagenbescheides des Finanzamtes möglich. Die Frist hierfür lag bei 4 Wochen nach Bekanntgabe. Diese ist bei den allermeisten vermutlich schon abgelaufen.

Bei der Gemeinde kann nur Widerspruch gegen den Hebesatz eingelegt werden. Dieser ist allerdings vom Gemeinderat rechtskräftig beschlossen worden. Ein Widerspruch hat hier keine 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 vom Finanzamt bereits erhalten haben, liegt ihr Fall noch bei der Gemeinde Maselheim in Bearbeitung. Schreiben Sie in diesem Fall bitte eine kurze Mail an muench@maselheim.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 dies jederzeit für das Folgejahr formlos unter muench@maselheim.de beantragen.

Anders sieht es aus bei Jahreszahlung aufgrund der Kleinbetragsregelung. Steuerbeträge bis 15 € werden einmal jährlich (15.08.) fällig und bis 30 € zweimal jährlich (15.02. + 15.08.). Ändert sich der Steuerwert, kann es sein, dass sie aus dieser Regelung herausfallen oder neu darunterfallen.

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 das Sepa auf Ihrem Bescheid angegeben ist. Bei Änderungen z.B. beim Eigentümer kann es sein, dass das Sepa-Mandat erneuert werden muss. Bitte schauen Sie insbesondere bei Aufteilungen der Grundstücke nochmal genau, ob das Sepa-Mandat bei allen Objekten aktiv ist.