

Information zu den Grundsteuerbescheiden 2025 im GVV

I. Allgemeine Informationen

Anfang Januar erhalten Sie Ihren Grundsteuerbescheid für das Jahr 2025. Dieser basiert erstmals auf dem neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer neu geregelt wurde. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Das Land Baden-Württemberg hat die Rechtsprechung im LGrStG umgesetzt und für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein modifiziertes Bodenwertmodell gewählt. Die Ermittlung des Grundsteuerwerts ist bereits erfolgt. Relevant hierfür waren die Grundstücksfläche und der jeweilige, vom unabhängigen Gutachterausschuss der Kommune zum 1. Januar 2022 festgestellte Bodenrichtwert. Nicht relevant war jedoch der Wert des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück.

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 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.

1. Zuständigkeit Finanzamt

Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid mitgeteilt. Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. 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 eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert. Ein zusätzlicher Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde ist in dem Falle nicht erforderlich.

2. Zuständigkeit Gemeinde

Der Hebesatz, mit dem der Messbetrag multipliziert wird, wird durch die Gemeinde festgelegt. Bei Fragen zum Hebesatz oder der konkret festgesetzten Grundsteuer wenden Sie sich bitte an den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Kochertal. Wir rechnen mit einem hohen Aufkommen an Rückfragen und bitten bereits heute um Ihr Verständnis und Ihre Geduld. Sie erleichtern uns die Bearbeitung Ihrer Anfragen, indem Sie uns möglichst per E-Mail über grundsteuer@gvv-mk.de kontaktieren.

III. Was bedeutet (Gesamt-)Aufkommensneutralität?

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität kann es jedoch 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 kann es daher auch dann geben, wenn die (Gesamt-)Aufkommensneutralität vor Ort gegeben ist.

IV. Welche Wirkung hat der Hebesatz?

Die konkrete Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt daher nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt zudem nichts darüber aus, ob die Gemeinde beabsichtigt, mehr, weniger oder gleich viel an Grundsteuer als bisher einzunehmen.

V. Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Jahreszahler

Sofern Sie bisher die gesamte Jahresgrundsteuer am 1. Juli bezahlt haben, wird diese Jahreszahlung für die neue Grundsteuer übernommen. Sollten Sie die Jahreszahlung nicht mehr wünschen, wenden Sie sich bitte an uns.

Miteigentümer, Ehepartner

Ist das Grundstück mehreren Personen zugerechnet, sind alle Personen gemeinsam Schuldner der Grundsteuer als Gesamtschuldner. Jede einzelne Person hat zwar für den vollen Betrag einzustehen; auch wenn alle Miteigentümer einen inhaltsgleichen Bescheid erhalten, ist der Gesamtbetrag jedoch nur **einmal** zu begleichen.

Sollten sich hierzu Adressdaten geändert haben, bitten wir um Ihre Mithilfe und entsprechende Information.

Eigentumswechsel

Bei Grundstücksverkäufen bleibt der Veräußerer Steuerschuldner bis zum Erlass eines neuen Steuermessbescheides durch das Finanzamt. Die Eigentumswechsel der vergangenen Jahre sind im Neuverfahren des Finanzamtes noch nicht vollständig übertragen. Sie werden nach und nach abgearbeitet. Sobald diese Messbescheide vorliegen, können die entsprechenden Grundsteuerbescheide geändert werden, auch für zurückliegende Jahre.

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Mit der Grundsteuerreform geht die Besteuerung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden vom Nutzer auf den Eigentümer über (z.B. Garagen).

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