

Häufig gestellte Fragen zur Grundsteuer

Warum müssen die Hebesätze neu festgesetzt werden?

Zum 1. Januar 2025 tritt die Grundsteuerreform des Landes Baden-Württemberg in Kraft. Durch das vom Land neu vorgegebene Berechnungsverfahren der Grundsteuer müssen auch die kommunalen Hebesätze neu festgelegt werden. Dies hat Auswirkungen für alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken. Ziel der Gemeinde ist jedoch eine aufkommensneutrale Festsetzung der Hebesätze. Dies bedeutet, dass mit der Grundsteuerreform keine Steuererhöhung erfolgen soll. Allerdings kommt es zu einer Umverteilung der Steuerlast. Die Gemeinde braucht die Einnahmen aus der Grundsteuer, da sie damit ihre Ausgaben finanziert. Auf die Grundsteuereinnahmen oder Teile davon kann die Gemeinde nicht verzichten.

Wird die Grundsteuer in der Gemeinde Winterlingen erhöht?

Mit der Grundsteuerreform 2025 möchte die Gemeinde keine versteckte Steuererhöhung durchführen. Deshalb hat sie den Hebesatz für die Grundsteuer ab 2025 so berechnet, dass sie annähernd gleich viel Einnahmen vor und nach der Grundsteuerreform hat. Allerdings kommt es aufgrund des Berechnungsmodells des Landes zu einer Umverteilung der Steuerlast (Belastungsverschiebungen).

Warum kommt es zu einer Umverteilung und wie sieht diese aus?

Das hat mehrere Gründe: Früher wurde bei der Grundsteuer auch das Gebäude bzw. dessen Wert berücksichtigt. Ab 2025 ist nur noch der Grundstückswert entscheidend. Landwirtschaftliche Wohngebäude fallen zukünftig auch nicht mehr unter die Grundsteuer A, sondern unter die Grundsteuer B. Alte Gebäude haben die Grundsteuer früher reduziert, neue und große Gebäude erhöht. Mehr bezahlen müssen künftig Grundstückseigentümer in guter Lage (hohe Bodenrichtwerte) mit großen Grundstücken. Geringer wird die Grundsteuer hingegen für Wohnungen in großen Mehrfamilienwohnhäusern, für Wohnhäuser in schlechter Lage (geringe Bodenrichtwerte) und für Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten.

Wie wird die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 berechnet?

Für alle Kommunen hat das Land Baden-Württemberg geregelt, wie die Grundsteuer künftig zu berechnen und zu erheben ist. Bei der Grundsteuer wird zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundsteuer A) sowie sonstigen Grundstücken (Grundsteuer B) unterschieden. Grundstücke mit Wohn- oder Gewerbenutzung fallen unter die Grundsteuer B. Das gilt künftig auch für die landwirtschaftlichen Wohngebäude, die früher über die Grundsteuer A besteuert wurden. Die Grundsteuer B berechnet sich ab 2025 nur noch nach dem sogenannten Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte für die Grundstücke in Winterlingen hat der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt festgelegt. Maßgeblich für die Grundsteuer ab 2025 sind die Bodenrichtwerte für das Jahr 2022 (sog. Hauptfeststellungszeitpunkt). Der jeweilige Bodenrichtwert wird dann mit der Größe des Grundstückes multipliziert. So erhält man den Grundsteuerwert seines Grundstückes.

$\text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksgröße} = \text{Grundsteuerwert}$

Der Grundsteuerwert muss im nächsten Schritt mit der sogenannten Steuermesszahl multipliziert werden. Die Steuermesszahl ist eine gesetzlich festgelegte mathematische Zahl im Berechnungsverfahren, die ansonsten keine besondere Bedeutung hat.

$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$

Der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag werden vom Finanzamt durch Bescheid festgestellt. Diese Bescheide haben Sie vermutlich bereits erhalten. Bei der Grundsteuer hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Höhe zu bestimmen. Das macht die Gemeinde über den sogenannten

Hebesatz. Mit diesem kann die Gemeinde jedoch nur auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer Einfluss nehmen. Wer im Einzelfall wie viel Grundsteuer bezahlen muss, kann die Gemeinde hingegen nicht direkt bestimmen. Das ergibt sich aus dem jeweiligen Bodenrichtwert. Zur Berechnung der genauen Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Beim Hebesatz wird dabei unterschieden zwischen der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie der Grundsteuer B für alle sonstigen Grundstücke. Der Hebesatz für die Grundsteuer A beträgt künftig 360 %, der Hebesatz für die Grundsteuer B 580 %.

$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$

Die Grundsteuer wird dann im Grundsteuerbescheid festgestellt und von der Gemeinde im Normalfall in vier Quartalsraten erhoben. Bei Jahreszahlern wird die Grundsteuer jährlich zum 01.07. fällig.

Können von der Gemeinde Einzelfallentscheidungen getroffen werden?

Nein. Die Gemeinde kann nur jeweils einen Hebesatz für das gesamte Gemeindegebiet bestimmen. Den legt sie so fest, dass sie insgesamt gleich viel Einnahmen hat wie bisher. Für die Umverteilung der Steuerlast zwischen den Grundsteuerpflichtigen kann die Gemeinde nichts unternehmen. Das liegt ausschließlich am neuen, durch das Land Baden-Württemberg vorgegebenen Berechnungsverfahren.

Warum sind die Grundsteuerhebesätze mit anderen Kommunen nicht mehr vergleichbar?

Eine Vergleichbarkeit ist nicht mehr gegeben, da das Bodenrichtwertniveau in den Kommunen unterschiedlich ist. Bei der jeweiligen Berechnung liegen ganz andere Bemessungsgrundlagen vor.

Warum wird es notwendig sein, die Hebesätze in den künftigen Jahren zu überprüfen?

Die durch das Finanzamt an die Kommune übermittelte Datengrundlage ist derzeit noch lückenhaft. Bestenfalls wird diese Datenlücke 2025 geschlossen oder nur noch unerhebliche Auswirkungen haben. Sollten die erwarteten Hochrechnungen nicht so eintreten, kann die Gemeinde die Grundsteuerhebesätze entsprechend ändern. Zu bedenken ist hierbei allerdings, die weitere Gesamtentwicklung der kommunalen Haushaltslage vor dem Hintergrund der stetigen Aufgabenerfüllung.

Wann erhalte ich meinen Grundsteuerbescheid 2025?

Die Grundsteuerbescheide werden im Januar 2025 verschickt.

Hinweis bei Zahlung per Dauerauftrag

Bitte berücksichtigen Sie, dass sich die Grundsteuerbeträge ändern werden. Bitte passen Sie bestehende Daueraufträge entsprechend an. Sollten Sie eine Abbuchungsermächtigung erteilt haben, müssen Sie nichts veranlassen.

Weitere Hinweise und Erläuterungen zur Grundsteuerreform finden Sie auf der Homepage des Finanzministeriums:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier>

Für Fragen stehen wir gerne unter der Tel. 07434/279-22 zur Verfügung.

Ihre Kämmerei