

FAQ zur Grundsteuer 2025

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Das Finanzamt ist für die Festsetzung des Grundsteuerwertes und Steuermessbetrages zuständig.

Der **Steuermessbetrag** wird durch das Finanzamt ermittelt und berechnet sich wie folgt:

Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x **Steuermesszahl** (1,3 v.T. für unbebaute Grundstücke und 0,91 v.T. für Grundstücke, die überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden).

Daraus errechnet die Gemeinde Berghülen die **Grundsteuer**:

Steuermessbetrag x Hebesatz

- Der Hebesatz für Grundsteuer A (Betrieb der Land- und Forstwirtschaft) ab 2025 beträgt 420 %
- Der Hebesatz für Grundsteuer B (betriebliche und private Grundstücke) ab 2025 beträgt 280 % (gem. Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2024).

Wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de> unter der Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“.

Wer hat den Bodenrichtwert festgelegt?

Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss als unabhängiges Gremium auf den für die Bewertung relevanten Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium dessen Mitglieder Erfahrungen im örtlichen Grundstücksmarkt haben. Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg mit den jeweiligen Kontaktdaten finden Sie unter

<https://www.zgg-bw.de/gutachterausschuesse/verzeichnis-gemaess-gutachterausschussverordnung/index.html>

(Landwirt) Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum landwirtschaftlichen Betrieb?

Sowohl das neue Bundesmodell als auch das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) regeln, dass die Wohnungen/Wohnhäuser (sog. „Wohnteil“) der Landwirte wie die Wohnungen/Wohngebäude von Nicht-Landwirten der Grundsteuer B unterliegen. Die Kommune hat hierauf keinen Einfluss.

(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?

Mein Messbetrag ist höher als bisher. Warum?

Warum muss ich jetzt mehr Grundsteuer bezahlen als bisher?

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 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.

(Landwirt) Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?

Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/Wohngebäude (sog. „Wohnteil“) in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen. Oder: Wenn Sie die Grundsteuererklärung nicht abgegeben haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt. Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt.

Warum ändert sich der Hebesatz im Vergleich zu bisher?

Eine Neuregelung der Grundsteuer wurde erforderlich, weil das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Daher musste der Gesetzgeber ein neues Modell entwickeln. Da die Grundsteuerberechnung nicht mehr mit der bisherigen vergleichbar ist, unterscheidet sich in der Regel auch der Hebesatz.

Wann wurde der Hebesatz beschlossen?

Der Hebesatz wurde in Berghülen am 20.11.2024 beschlossen.

Wie lange gilt der Hebesatz?

Der Hebesatz gilt bis zu einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat; längstens jedoch bis zum Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums (31. Dezember 2030).

Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids ist falsch

Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheide) erfolgt durch das zuständige Finanzamt. Die Gemeindeverwaltung ist bis zu einer möglichen Änderung an den bestehenden o.g. Grundlagenbescheid gebunden. Bitte wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt.

Kann mein Hausverwalter, der für mich die Mietwohnung verwaltet, den Grundsteuerbescheid erhalten?

Als Zustellungsbevollmächtigter ist dies möglich, d.h. Sie müssen uns gegenüber diesen als Zustellungsbevollmächtigten bestellen.

Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?

Gegen Bescheide der Gemeinde kann grundsätzlich bei der Gemeinde (bzw. der Widerspruchsbehörde) Widerspruch eingelegt werden; also auch gegen die Grundsteuerbescheide. Gegen die Bescheide des Finanzamts (Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide) kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden.

Muss ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einlegen, auch wenn ich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid/Grundsteuerwertbescheid eingelegt habe?

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). Die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. Grundsteuerwertbescheids gebunden. Wenn die Gemeinde beispielsweise den festgesetzten Messbetrag in ihren Grundsteuerbescheid richtig übernommen hat, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid in der Regel erfolglos und der Widerspruch wird von der Gemeinde (bzw. Rechtsaufsichtsbehörde) kostenpflichtig zurückgewiesen. Soweit der Einspruch beim Finanzamt gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ist die Gemeinde verpflichtet, den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid von Amtswegen entsprechend zu ändern. Eventuell zu viel gezahltes Geld erhalten Sie dann automatisch zurück. Ein separater Widerspruch ist hierfür weder notwendig noch zielführend!

Muss ich Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?

Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.

Die Objektbezeichnung ist falsch

Der Grundsteuermessbescheid ist auch mit falscher Lagebezeichnung wirksam. Die hinreichende Bestimmtheit des Bescheides ergibt sich aus der Grundstückskenzeichnung (z.B. Gemarkung und Flurstücksnummer). Es besteht daher kein Anspruch auf Änderung des Bescheides. Allenfalls kann das Finanzamt zur eventuellen Bereinigung des internen Datenbestandes über die falsche Lagebezeichnung informiert werden.

Kann ich den Jahresbetrag in einem Betrag bezahlen?

Sie können eine Jahreszahlung beantragen. Diese gilt dann erst ab nächstem Jahr. Der Antrag muss bei uns bis spätestens 30. September eingehen.

Wann muss ich die Grundsteuer bezahlen?

Siehe Grundsteuerbescheid.
In der Regel viermal jährlich zur Quartalsmitte.

Kann mein Mieter die Grundsteuer bezahlen?

Die Zahlung könnte auch von Ihrem Mieter kommen. Damit wir die Zahlung zuordnen können, müsste er aber unbedingt das Buchungszeichen/Kassenzeichen angeben. Zahlt Ihr Mieter nicht/nicht rechtzeitig, erhalten Sie als Steuerpflichtiger jedoch die Mahnungen.