

Grundsteuerreform:

Wann werden die Grundsteuerbescheide der Gemeinde Eberhardzell verschickt?

Die Bescheide werden am 06.03.2025 mit den Amtsboten verteilt. Die Fälligkeit der ersten Rate verschiebt sich auf den 10.04.2025. Die weiteren Fälligkeiten sind wie gewohnt am 15.05., 15.08. und 15.11.

Warum eine Reform?

Die Besteuerungsgrundlagen werden bei der Grundsteuer nicht alljährlich neu festgestellt, sondern nur in gesetzlichen vorgeschriebenen Zeitabständen. Dies wird als Hauptfeststellung bezeichnet. Währenddessen werden lediglich Veränderungen in den tatsächlichen Verhältnissen, wie z.B. der Person der oder des Steuerpflichtigen, der Größe des Grundstückes oder der Art des Grundstücks berücksichtigt. In den letzten Jahrzehnten waren die ursprünglich vorgesehenen regelmäßigen Hauptfeststellungen gesetzlich ausgesetzt, so dass in den alten Bundesländern die letzte Hauptfeststellung zum 01. Januar 1964 vorgenommen wurde. Dies führte dazu, dass das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärte, so dass eine Reform der Grundsteuer notwendig wurde. Ab 2025 muss die Grundsteuer nun auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

Was ist der Unterschied zwischen Grundsteuer A und B?

Grundsteuer A: Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft
Grundsteuer B: bebaute und unbebaute Grundstücke

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

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 bis zum 30.11.2025 einen formlosen Antrag bei der Gemeinde einreichen. Die Änderung wird zum 01.01.2026 umgesetzt.

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.

Warum bekomme ich einen Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid und einen Grundsteuerbescheid? – Zusammensetzung Grundsteuer B:

Die Grundsteuer wird nach dem Gesetz in einem dreistufigen Verfahren geregelt.

- Zunächst wird im Grundsteuerwertbescheid der Grundsteuerwert ermittelt, bei der Grundsteuer B verkürzt gesagt aus der Multiplikation der relevanten Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert). In der Regel basieren diese Werte auf den Angaben aus der Steuererklärung.
- Im nächsten Schritt wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Diese Steuermesszahl ist bei der Wohnnutzung um 30

Prozent geringer als bei sonstigen Nutzungen. Hier erfolgt also eine Begünstigung des Wohnens. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuermessbescheid.

- In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert (Messbetrag x Hebesatz = Grundsteuer). Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer, die im Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

Wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?

Die Bodenrichtwerte sind in die Datenbank Boris-BW eingestellt und können dort abgerufen werden. https://www.gutachterausschuessebw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de unter der Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“.

Wann wurde der Hebesatz beschlossen und wie lange gilt dieser?

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.2024 den neuen Grundsteuer-Hebesatz für das Jahr 2025 beschlossen. Dieser verbleibt wie bisher bei:

Grundsteuer A: 320 %

Grundsteuer B: 300 %

Was heißt Aufkommensneutralität?

Aufkommensneutral heißt, dass durch die Grundsteuerreform keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer generiert werden sollen. Es wurde ein Appell an die Gemeinden gerichtet, welcher sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in der Gemeinde bezieht, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für die einzelnen Steuerpflichtige und den einzelnen Steuerpflichtigen. 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.

Belastungsverschiebung:

Selbst bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität in einer Gemeinde wird es zu Belastungsverschiebungen zwischen den verschiedenen Grundstücksarten kommen. Wie die Belastungsverschiebungen konkret aussehen werden, hängt von der Art und Struktur der Bebauung in der Gemeinde ab. 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.

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. 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.

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. Die Kommune ist bei Erstellen des Grundsteuerbescheids an die Bescheide des Finanzamtes insbesondere den dort festgesetzten Messbetrag gebunden. Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist der Einspruch gegen den Messbescheid/ Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt zielführend. Denn die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. Grundsteuerwertbescheids gebunden.

Dagegen ist bei falschem Hebesatz oder falscher Übernahme des Messbetrags aus dem Grundsteuermessbescheid Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einzulegen.

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.

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.