

# Sonderseiten zum Thema Grundsteuer

## häufig gestellte Fragen

<b>Allgemein</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
<i>Was ist die Grundsteuer?</i>	Grundsteuer wird auf Grundbesitz erhoben, bspw. unbebaute Grundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke, Wohngrundstücke oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gilt die Grundsteuer A, für die übrigen Grundstücke gilt die Grundsteuer B.
<i>Weshalb gibt es die Grundsteuer?</i>	Die Grundsteuer ist eine bedeutende wirtschaftliche Säule der Gemeinde. Die Einnahmen daraus stehen ausschließlich ihr zu, womit sie wichtige kommunale Aufgaben, wie die öffentliche Infrastruktur, Kitas, Spielplätze und Co. finanziert.
<i>Warum wurde die Grundsteuer geändert?</i>	Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil 2018 festgestellt, dass die bisherige Bewertung der Grundstücke nicht verfassungsgemäß war. In der Folge wurde die Grundsteuer per Bundesgesetz neu geregelt mit dem Zusatz, dass Länder vom Bundesgesetz abweichen und ein eigenes Modell für die Grundsteuer einführen können. Baden-Württemberg hat folglich das "modifizierte Bodenwertmodell" entwickelt, welches zum 01.01.2025 in Kraft trat.
<i>Wie berechnet sich die Grundsteuer?</i>	Die Bewertung ergibt sich für die Grundsteuer B ausschließlich aus dem Bodenwert: 1) Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert 2) Grundsteuerwert x gesetzl. vorgeschr. Steuermesszahl = Steuermessbetrag (s.u.) 3) Steuermessbetrag x Hebesatz Gemeinde = Grundsteuer
<i>Beispielrechnung der Grundsteuer B nach dem Landesgrundsteuergesetz</i>	Beispiel: - Einfamilienhaus auf einem 400 m <sup>2</sup> großen Grundstück in Lautenbach - Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 300 € / m <sup>2</sup> - Hebesatz der Gemeinde Lautenbach: 350 %  Berechnung: 1) Grundsteuerwert: 400 m <sup>2</sup> x 300 € / m <sup>2</sup> = 120.000 € 2) Steuermesszahl: 1,3 ‰ - 30 % Abschlag (Nutzung für Wohnzwecke) = 0,91 ‰ 3) Steuermessbetrag: 120.000 € * 0,91 ‰ = 109,20 € 4) jährliche Grundsteuer: 109,20 € x 350 % = 382,20 €
<i>An wen kann ich mich wenden bei Fragen zu meinem persönlichen Fall?</i>	Bodenrichtwert → Gutachterausschuss d. Kommune Gutachten für geringeren tatsächlichen Wert des Grund und Bodens → Gutachterausschuss d. Kommune Grundsteuerwert, Grundsteuermessbetrag und dazugehörige Bescheide → Finanzamt Hebesatz, festgesetzte Grundsteuer und Grundsteuerbescheid → Kommune

<b>Grundsteuerbescheid</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
<i>Grundstücksfläche / Grundsteuermessbescheid ist falsch</i>	Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid / Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheid) erfolgt durch das zuständige Finanzamt. Bitte wenden Sie sich bei Fragen an dieses.
<i>Warum stehen weitere Eigentümer nicht mehr auf dem Bescheid?</i>	Sofern diese auch nicht auf dem Messbescheid stehen, haben Sie in der Grundsteuererklärung vermutlich nur sich als Eigentümer angegeben. Bitte klären Sie dies mit dem Finanzamt.
<i>Warum habe ich den Grundsteuerbescheid erhalten (und nicht meine Miteigentümer / Miterben)?</i>	Wird Ihr Grundstück mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Personen Gesamtschuldner. Die Gemeinde Lautenbach kann in diesem Fall von allen Gesamtschuldnern den gesamten Betrag fordern (insgesamt nur einmal). Der Bescheid kann daher entweder an alle, mehrere oder nur einen Eigentümer geschickt werden. Folglich wurden Sie als einer der Gesamtschuldner ausgewählt.
<i>Kann mein Mieter den Grundsteuerbescheid erhalten?</i>	Steuerschuldner sind grundsätzlich die jeweiligen Eigentümer und nicht die Mieter, auch wenn diese ggf. nach dem Mietvertrag verpflichtet sind, die Grundsteuer (in der Regel durch die Nebenkostenabrechnung) zu bezahlen. Der Mieter kann als Zustellungsbevollmächtigter erfasst werden. Der Eigentümer bleibt aber Schuldner der Grundsteuer und hat somit die Folgen dafür zu tragen, wenn die Grundsteuer nicht bezahlt wird.
<i>Kann mein Hausverwalter den Grundsteuerbescheid erhalten?</i>	Wenn Sie der Stadt gegenüber diesen als Zustellungsbevollmächtigten bestellen, ist dies möglich.

# Sonderseiten zum Thema Grundsteuer

## häufig gestellte Fragen

<b>Bodenrichtwert</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
<p><i>Wer hat den Bodenrichtwert festgelegt und wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?</i></p>	<p>Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss als unabhängiges Gremium auf den für die Bewertung relevanten Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse in BW mit den jeweiligen Kontaktdaten finden Sie unter <a href="http://www.zgg-bw.de/Gutachterausschuesse/Verzeichnis-gemaess-Gutachterausschussverordnung/index.html">"www.zgg-bw.de/Gutachterausschuesse/Verzeichnis-gemaess-Gutachterausschussverordnung/index.html"</a>.</p> <p>Die Bodenrichtwerte selbst sind in der Datenbank "Boris-BW" eingestellt und können dort abgerufen werden unter der Rubrik "Bodenrichtwerte Grundsteuer B" auf der Seite <a href="http://www.gutachterausschuesse-bw.de">"www.gutachterausschuesse-bw.de"</a>.</p> <p>Übrigens: Die Hauptfeststellung findet jeweils nach 7 Jahren statt, folglich das nächste Mal zum 01.01.2029.</p> <p style="text-align: center;">→ Zuständig: Gutachterausschuss d. Kommune</p>
<p><i>Entspricht der Bodenrichtwert dem Marktwert meines Grundstücks und was muss ich tun, damit meinem Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?</i></p>	<p>Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Grund und Boden innerhalb der Bodenrichtwertzone. Die Werte stammen dabei aus der Kaufpreissammlung. Somit handelt es sich um keine aktuellen Markt-Werte, sondern um Mittelwerte aus Verkäufen der jüngeren Vergangenheit.</p> <p>Lagebedingte Wertunterschiede dürfen innerhalb einer Zone bspw. +/- 30% betragen. Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht.</p> <p>Dazu müssen Sie ein Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dann dem Finanzamt vorlegen. Anerkannt sind die Gutachter, wenn sie öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind. Nähere Informationen finden Sie unter der Kachel "Einreichen eines Gutachtens" auf der Seite <a href="http://www.grundsteuer-bw.de">"www.grundsteuer-bw.de"</a>.</p>
<p><i>Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?</i></p>	<p>In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken) zum Bauland. Der Bodenwert wird für die gesamte Bodenrichtwertzone und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt.</p> <p>Diese Vorgehensweise entspricht auch der tatsächlichen Marktsituation: Beim Verkauf eines Grundstücks wird beim Preis ebenfalls nicht zwischen zum Beispiel Baufenster und Garten unterschieden.</p>

<b>Hebesatz</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
<p><i>Warum ändert sich der Hebesatz im Vergleich zu bisher?</i></p>	<p>Da sich die zu steuernden Werte bzw. die Berechnungsgrundlage (=reinen Bodenwerte) geändert haben, musste im Rahmen des neuen Grundsteuermodells der Hebesatz neu ermittelt werden.</p> <p>Die kommunalen Landesverbände haben sich zur Aufkommensneutralität bekannt. Dies bedeutet, dass es bei der Gemeinde im Wesentlichen im Jahr 2025 nicht zu einer Erhöhung des Grundsteuereinkommens gegenüber dem bisherigen Modell kommt. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein aufkommensneutraler Hebesatz benötigt. Nichtsdestotrotz wird es teilweise zu deutlichen "Belastungsverschiebungen" im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen. Somit 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.</p> <p style="text-align: center;">→ Zuständig für Hebesatz: Gemeinde Lautenbach</p>
<p><i>Wann wurde der Hebesatz in welcher Höhe beschlossen? Wie lange gilt dieser Hebesatz?</i></p>	<p>Der Hebesatz der Gemeinde Lautenbach wurde am 10.12.2024 in der Grundsteuer-Hebesatz-Satzung vom Gemeinderat beschlossen.</p> <p>Für die Grundsteuer A beträgt er 500 v.H., für die Grundsteuer B 350 v.H. Er trat zum 01.01.2025 in Kraft und gilt bis zu einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat, längstens jedoch bis zum Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums (31. Dezember 2030).</p>

# Sonderseiten zum Thema Grundsteuer

## häufig gestellte Fragen

<b>Grundsteuerwertbescheid</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
<i>Warum wurde der Grundsteuerwert geschätzt?</i>	Eine Schätzung durch das zuständige Finanzamt erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde.
<i>Warum werden die Gebäude nicht mehr mitbewertet?</i>	Der Landesgesetzgeber Baden-Württemberg hat sich mit Beschluss des Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) für das reine Bodenwertmodell entschieden. Da sich die Bewertung der Grundsteuer B hier lediglich aus dem Bodenwert ergibt, spielt der Wert des Gebäudes keine Rolle. In anderen Bundesländern werden zum Teil auch zukünftig Gebäudewerte mitberücksichtigt. Bitte beachten Sie dies bei Ihrer Recherche im Internet.
<i>Landwirt: "Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum landwirtschaftlichen Betrieb?"</i>	Die neue gesetzliche Regelung legt fest, 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.
<i>Landwirt: "Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?"</i>	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 Finanzamt.

<b>Rechtsbehelfe</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
<i>Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?</i>	Gegen den Grundsteuerbescheid kann Widerspruch bei der Gemeinde Lautenbach eingelegt werden. Gegen die Bescheide des Finanzamts (Grundsteuerwertbescheide und -messbescheide) kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden. Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrags) richten, ist der Einspruch gegen den Messbescheid/Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt zielführend, da die Gemeinde bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt dieser Bescheide gebunden ist. Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (und somit bei der Gemeinde Lautenbach) ist dagegen bei falschem Hebesatz oder falscher Übernahme des Messbetrags aus dem Messbescheid einzulegen.
<i>Muss ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einlegen, auch wenn ich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid/-wertbescheid eingelegt habe?</i>	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 weder notwendig noch sinnvoll. Die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. -wertbescheids gebunden. Wenn die Gemeinde bspw. 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 kostenpflichtig zurückgewiesen. Soweit der Einspruch beim Finanzamt gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ist die Gemeinde verpflichtet, den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid entsprechend zu ändern. Eventuell zu viel gezahltes Geld erhalten Sie dann automatisch zurück. Ein separater Widerspruch bei der Gemeinde ist nicht notwendig / zielführend.
<i>Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt / Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt habe?</i>	Die Grundsteuer ist auch dann zu zahlen, wenn Sie Einspruch gegen Ihre Bescheide eingelegt haben. Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück. Wichtig: Einspruch beim Finanzamt und Widerspruch bei der Gemeinde haben keine "aufschiebende Wirkung"! Dies bedeutet, dass die festgesetzte Steuer zunächst trotzdem zum Fälligkeitstag zu entrichten ist. Ein Widerspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.

# Sonderseiten zum Thema Grundsteuer

## häufig gestellte Fragen

<b>Steuermessbetrag</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
Wie wird der Steuermessbetrag berechnet?	<p>Steuermessbetrag = Grundsteuerwert x gesetzl. vorgeschr. Steuermesszahl</p> <p>Die Steuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3 ‰. Begünstigt wird auf Antrag beispielsweise die überwiegende Wohnnutzung eines Grundstücks. Bei dieser Nutzung wird die Steuermesszahl um 30% verringert (Steuermesszahl = 0,91 ‰). Der Antrag kann beim zuständigen Finanzamt gestellt werden.</p> <p>Wichtig: Ohne Antrag kann keine Ermäßigung gegeben werden.</p>
Warum wurde meine Messbetrag geschätzt?	Eine Schätzung erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht oder nicht rechtzeitig abgegeben wurde.
Ich habe für mein Wohngebäude/meine Wohnung keine Ermäßigung bei der Messzahl erhalten. Warum?	<p>Eventuell haben Sie die Ermäßigung für die Wohnung/Wohngebäude in der Grundsteuererklärung nicht angekreuzt oder Sie haben keinen Antrag auf Ermäßigung beim Finanzamt gestellt.</p> <p>Auch möglich: Haben Sie die Grundsteuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben und musste das Finanzamt deshalb schätzen, mangels Antrags keine Ermäßigung gewährt.</p>
Mein Messbetrag ist höher als bisher. Warum?	<p>Die Messbeträge haben im neuen Recht eine andere Grundlage: Bisher wurde der Wert des Grundstücks zuzüglich des Wertes des Gebäudes betrachtet, künftig spielt nur noch der Wert des Grundstücks eine Rolle. Belastungsverschiebungen treten insbesondere auf durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- je älter der bisherige Messbetrag war, desto wahrscheinlicher ist eine Erhöhung</li> <li>- je höher der Gebäudewert bisher, desto eher gibt es eine Entlastung.</li> </ul>

<b>Erhebungsverfahren</b>	
<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
Kann ich den Jahresbetrag in einem Betrag bezahlen?	<p>Es ist möglich, eine Jahreszahlung zu beantragen. Diese gilt erst ab dem darauffolgenden Jahr. Der Antrag muss bis spätestens 30. September eingehen.</p> <p>→ zuständig: Stadt Oberkirch</p>
Warum muss ich die Grundsteuer in einem Betrag bezahlen?	Hier gibt es zwei Möglichkeiten: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bei einem Gesamtbetrag bis 15 € kann die Gemeinde bestimmen, dass der Betrag in einer Summe (am 15. August) zu bezahlen ist.</li> <li>2) Sie hatten bislang eine Jahreszahlung beantragt, weswegen die Stadt diese übernommen hat. Für die Zukunft kann dies problemlos wieder gelöscht werden.</li> </ol>
Kann mein Mieter die Grundsteuer bezahlen?	<p>Das ist möglich. Um die Zahlung zuordnen zu können, müsste dieser aber unbedingt das Buchungszeichen / Kassenzeichen angeben.</p> <p>Zahlt der Mieter nicht oder nicht rechtzeitig, erhält der Grundstückseigentümer als Steuerpflichtiger jedoch die Mahnung.</p>
Welche Gründe für einen Erlass gibt es und wie muss ich diesen beantragen?	Bei der Grundsteuer B gibt es unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit für einen teilweisen Erlass für Kulturgut und Grünanlagen. Allerdings ist in der neuen Grundsteuerregelung kein Erlass bei einer Ertragsminderung vorgesehen. Begründet wird dies darin, dass, anders als bisher, die vorhandenen Gebäude bei der Höhe der Grundsteuer keine Rolle spielen und daher insoweit auch keine Ermäßigung/ Erlass in Betracht kommt.
Die Wohnung steht jetzt leer. Kann ich wegen der Mietausfälle einen Erlassantrag stellen?	Mietausfälle sind im neuen Grundsteuerrecht kein Erlassgrund mehr, da die Gebäude im neuen Recht nicht mehr mitgerechnet werden.
Ich hatte bisher eine Abbuchungsermächtigung (SEPA-Mandat) erteilt. Gilt dieses weiterhin?	Erteilte SEPA-Mandate werden automatisch ins neue Grundsteuerrecht übernommen. Allerdings können Sie dieses jederzeit für die Zukunft widerrufen.
Kann ich die Grundsteuer in Zukunft abbuchen lassen?	Wenn Sie sich die Überwachung der Fälligkeitstermine ersparen wollen, können Sie jederzeit ein SEPA-Mandat erteilen. Die Gemeinde informiert Sie diesbezüglich gerne.