



Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg

📅 04.11.2020

STEUERN

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer

Video

 **ELSTER**
AUSFÜLLHILFE

www.grundsteuer-bw.de

+++ Alle Infos zur Abgabefrist der Grundsteuererklärung gibt es [hier](#) +++

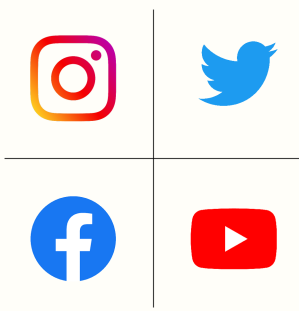
Der Landtag hat im Jahr 2020 ein eigenes Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg erlassen. Das Gesetz bildet ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer. Bei der Ermittlung der Grundsteuer für das Grundvermögen wählt das Land einen eigenen Weg, der vom Bundesmodell abweicht: So löst das modifizierte Bodenwertmodell die bisherige Einheitsbewertung ab.

Im Zuge der Grundsteuerreform müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken eine Grundsteuer-Erklärung, auch "Feststellungserklärung" genannt, abgeben. In Baden-Württemberg müssen die Bürgerinnen und Bürger dabei im Vergleich zu anderen Bundesländern die wenigsten

Angaben machen.

Die wichtigsten Informationen zur Umsetzung und zum Zeitplan der neuen Grundsteuer für Baden-Württemberg haben wir hier zusammengestellt.

Informationen und weiterführende Links gibt es auch unter www.grundsteuer-bw.de.



Weitere Fragen zur Grundsteuer? Hier gibt's Antworten.

Youtube: ↗ [Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg](#)

Instagram: ↗ [@finanzenBW](#)

Twitter: ↗ [@finanzenBW](#)

Facebook: ↗ [@finanzministerium.bw](#)

Was ist die Grundsteuer? ✓

Auf Grundbesitz wird eine Grundsteuer erhoben. Beispielsweise auf unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die sogenannte **Grundsteuer A**.

Für die betrieblichen und privaten Grundstücke gilt die sogenannte **Grundsteuer B**. Steuerpflichtig sind die Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei Vermietungen können sie die Grundsteuer wie bisher nach der bundesgesetzlichen Regelung über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umlegen.

Zudem wird es ab dem Jahr 2025 eine **Grundsteuer C** geben. Mit dieser können Kommunen einen höheren Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke beschließen. Dafür müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen.

Weshalb gibt es die Grundsteuer? ✓

Die Einnahmen aus der Grundsteuer stehen den Kommunen zu. Damit finanzieren sie wichtige kommunale Aufgaben, wie die öffentliche Infrastruktur, Spielplätze und vieles mehr.

Warum musste die Grundsteuer reformiert werden? ✓

Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig: Demnach ist die bisherige Einheitsbewertung nicht verfassungskonform. Denn die bisherige Bewertung behandle gleichartige Grundstücke unterschiedlich, so das Gericht. Folglich wurde die Grundsteuer per Bundesgesetz neu geregelt. Ebenfalls wurde beschlossen: Die Länder können vom Bundesgesetz abweichen und ein eigenes Modell für die Grundsteuer einführen. Baden-Württemberg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Der Landtag hat das Landesgrundsteuergesetz am 4. November 2020 verabschiedet. Die alte Einheitsbewertung gilt übergangsweise noch bis zum 31.

Dezember 2024. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Steuer nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben.

Wie berechnet sich die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg? ✓

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz. Bei der Grundsteuer B kommt hingegen das sogenannte "modifizierte Bodenwertmodell" zum Einsatz. Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert). Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an.

Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag.

Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.

In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

Wie berechnet sich die Grundsteuer B beispielhaft nach dem modifizierten Bodenwertmodell? ✓

Beispiel: Grundstückseigentümerin S hat ein Einfamilienhaus auf einem 400 Quadratmeter großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. Januar 2022 250 Euro pro Quadratmeter. Der neue Hebesatz der Gemeinde G, in der sich das Grundstück befindet, soll für die neue Grundsteuer bei 350 Prozent liegen.

S müsste somit für ihr Einfamilienhaus 318,50 Euro Grundsteuer pro Jahr bezahlen (in der Regel in vier gleichen Beträgen).

Grundsteuerwert	$400 \text{ qm} \times 250 \text{ €/qm} = 100.000 \text{ €}$
------------------------	--

Steuermessbetrag	1,3 ‰ - 30 ‰-Abschlag (Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt) = 0,91 ‰ Steuermesszahl neu $100.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ ‰} = 91,00 \text{ €}$
-------------------------	---

Grundsteuer	$91,00 \text{ €} \times 350 \% = 318,50 \text{ €}$
--------------------	--

Worin unterscheidet sich das Landes- von dem Bundesmodell bei der Grundsteuer B? ▼

Das Bundesmodell berücksichtigt verschiedene Komponenten für die Berechnung. Dazu gehören unter anderem die Grundstücksfläche, aber auch die darauf befindlichen Gebäude. Diese werden nach Art, Fläche und Alter bewertet. Das macht die Berechnung detailreich, komplex und fehleranfällig. Das baden-württembergische Modell verzichtet auf die Gebäudekomponente. Daher ist es einfacher, transparenter und unbürokratischer.

Eine grafische Übersicht über die verschiedenen Modelle zur neuen Grundsteuer finden Sie [hier](#).

Was ist der Bodenrichtwert und wo gibt es Informationen dazu? ▼

Bodenrichtwerte sind flächendeckend verfügbar und werden regelmäßig aktualisiert. Ermittelt werden sie von unabhängigen Gutachterausschüssen. In Baden-Württemberg sind diese Ausschüsse bei den Kommunen angesiedelt. Die Gutachterausschüsse verwenden anerkannte Bewertungsmethoden. Bodenrichtwerte geben den Entwicklungszustand und den daraus resultierenden Durchschnittswert für den unbebauten Grund und Boden pro Quadratmeter wieder. Bei der Ermittlung der Werte werden beispielsweise Lage, Zustand, Erschließungsgrad oder Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt. Sie werden in sogenannten Bodenrichtwertzonen gebündelt. Der Bodenrichtwert einer solchen Zone stellt für eine abgrenzbare, überwiegend gleichartige Gruppe von Grundstücken den Wert des Grund und Bodens dar.

Für die Bodenrichtwerte sind die unabhängigen Gutachterausschüsse der Kommunen zuständig. Sie sind gesetzlich verpflichtet gewesen, die Bodenrichtwerte bis zum 30. Juni 2022 zu ermitteln und zu veröffentlichen. Stichtag war der 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt). Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann seit dem 1. Juli 2022 auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und auf der Internetseite der jeweiligen Kommune kostenfrei abgerufen werden.

Achtung: Das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg heißt "BORIS-BW". Es ist zu finden über www.grundsteuer-bw.de oder über www.gutachterausschuesse-bw.de. Nichts damit zu tun hat www.borisportal.de, dies ist ein privates Unternehmen im Bereich der Immobilienvermarktung.

Was ist zu tun, wenn die Bodenrichtwerte noch nicht vorliegen? ▼

Die von den Kommunen beauftragten Gutachterausschüsse hatten bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Bodenrichtwerte zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die Finanzverwaltung zu übersenden. Auch bei früheren Ermittlungen gab es diese Frist für die Gutachterausschüsse, das ist nicht neu. Seit dem 1. Juli 2022 sind die Bodenrichtwerte über die zentrale Internetseite www.grundsteuer-bw.de einsehbar. Allerdings kann es sein, dass nicht alle Gutachterausschüsse die Daten rechtzeitig liefern. So sind gerade zu Beginn vermutlich noch nicht alle Bodenrichtwerte über das Portal abrufbar. Es ist in diesen Fällen ratsam, die Seite einfach zu einem späteren Zeitpunkt nochmals aufzurufen. Im Zweifel sollten sich die Bürgerinnen und Bürger an den zuständigen Gutachterausschuss wenden.

Sollte es vereinzelt dazu kommen, dass die Bodenrichtwerte erst deutlich verspätet abgerufen werden können, wird den Eigentümerinnen und Eigentümern dadurch kein Nachteil entstehen.

Was ist die Grundsteuermesszahl beziehungsweise der Grundsteuermessbetrag?

Bei der bisherigen Einheitsbewertung betrug die Steuermesszahl bis zu 3,5 Promille. Bei der neuen Grundsteuer A liegt die Steuermesszahl bei 0,55 Promille. Bei der Grundsteuer B liegt sie bei 1,3 Promille. Das Senken der Messzahl gleicht den größten Teil des im Vergleich zum bisherigen Einheitswert gestiegenen Wertes aus. So soll eine grundsätzliche Mehrbelastung durch die Reform bereits auf dieser Ebene vermieden werden. Durch eine Anpassung der Steuermesszahl können zudem besonders förderwürdige und förderbedürftige Zwecke unterstützt werden: So wird die Steuermesszahl um 30 Prozent reduziert, wenn ein Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Damit soll das Grundbedürfnis "Wohnen" angemessen berücksichtigt werden. Sozialer Wohnungsbau und Kulturdenkmäler werden so ebenfalls begünstigt. Durch die Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl erhält man den sogenannten Grundsteuermessbetrag. Aus ihm und dem jeweiligen Hebesatz ermitteln die Gemeinden die konkrete Grundsteuer.

Was ist der Hebesatz und wo gibt es Informationen zum Hebesatz für ein Grundstück?

Mit dem Hebesatz bestimmen die Kommunen, d.h. die Gemeinderäte vor Ort, wie hoch letztlich die Grundsteuerbelastung wird. Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes wird die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Gemeindegebiet sein. Die Kommune errechnet anhand der Gesamtsumme, wie hoch der Hebesatz sein muss, um das angestrebte Aufkommensniveau zu erreichen. Grundsätzlich haben sich die kommunalen Landesverbände zur Aufkommensneutralität bekannt. Die Hebesätze werden im Amtsblatt und häufig auch auf den Internetseiten der Kommunen veröffentlicht.

Warum wird eine Grundsteuer C eingeführt?

Viele Kommunen - vor allem in Ballungsgebieten – stehen vor einer großen Herausforderung: Einerseits benötigen sie Wohnraum. Andererseits liegen geeignete Grundstücke brach. Denn der Wert von brachliegenden Grundstücken steigt. Sie werden deshalb häufig Objekt von Spekulationen. Die Grundsteuer C soll ab 2025 diesem Problem entgegenwirken. Kommunen können dann für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen. Dafür müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen. Den Hebesatz muss die Kommune in einer Allgemeinverfügung bekannt geben. Dort muss sie auch die städtebaulichen Erwägungen begründen. Und sie muss das Gemeindegebiet benennen, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll (inklusive der betreffenden baureifen Grundstücke). Der baden-württembergische Landtag hat das Änderungsgesetz am 22. Dezember 2021 verabschiedet.

Ab wann muss die Grundsteuer nach dem neuen Landesgesetz bezahlt werden?

Das Bundesverfassungsgericht hat für die Umsetzung der Grundsteuerreform eine Frist bis Ende 2024 gesetzt. Ab 2025 muss das neue Grundsteuerrecht angewendet werden. Das bedeutet: Für das Jahr 2025 muss erstmals die neu berechnete Grundsteuer gezahlt werden.

Um die Reform umzusetzen, sind mehrere Schritte notwendig: Zunächst müssen Eigentümerinnen und Eigentümern Angaben zu ihrem Grundstück machen. Dies geschieht über eine Steuererklärung. Anschließend erfolgt die Bewertung beim zuständigen Finanzamt. Das Ergebnis ist die Höhe des neuen Grundsteuerwerts sowie des Steuermessbetrags. Beides wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in einem schriftlichen Bescheid mitgeteilt. Im nächsten Schritt legen die Kommunen für die Grundsteuer ab 2025 neue Hebesätze fest. Danach verschicken die Kommunen die Grundsteuerbescheide.

Was müssen Eigentümerin oder Eigentümer tun? ✓

Seit dem 1. Juli 2022 können Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken ihre Grundsteuererklärung abgeben. Bis Ende Januar 2023 haben sie dafür Zeit. Wichtige Informationen zur Erklärungsabgabe haben die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Informationsschreiben erhalten. Zusammen mit den Daten, die auf der landeseigenen Internetseite zur Verfügung gestellt werden, kann die Grundsteuererklärung damit relativ schnell und einfach ausgefüllt werden. Die Abgabe ist verpflichtend: Die Erklärungen bilden die Grundlage für die Grundsteuerreform.

Die Grundsteuererklärung ist grundsätzlich elektronisch abzugeben. Das geht zum Beispiel über das Portal der Steuerverwaltung "Mein ELSTER" (www.elster.de). Das Programm führt Schritt für Schritt durch die Erklärung. Bei fehlerhaften Eingaben weist "Mein ELSTER" direkt darauf hin. Eine Hilfestellung bieten außerdem die ELSTER-Ausfüllanleitungen. Diese sind auf der zentralen Internetseite www.grundsteuer-bw.de zu finden. Darüber hinaus gibt es auch Steuerprogramme kommerzieller Hersteller, über die ebenfalls eine Abgabe der elektronischen Grundsteuererklärung möglich ist.

In Ausnahmefällen gibt es die Möglichkeit, die Erklärung in Papierform abzugeben. Das gilt zum Beispiel für Personen, die keinen Computer und/oder kein Internet haben. Für die Abgabe in Papierform muss ein offizieller Papiervordruck verwendet werden, der beim Finanzamt abgeholt werden kann. Es reicht nicht, das Infoschreiben zurückzuschicken oder die Daten auf ein Blatt Papier zu schreiben. In solchen Fällen gilt die Erklärung als nicht abgegeben und es folgt eine Erinnerung. Als Alternative zu den Papiervordrucken kann auch ein offizielles PDF-Formular verwendet werden. Das PDF Formular ist ausschließlich für Personen gedacht, die nicht die Kenntnisse oder Fähigkeiten besitzen, um ihre Erklärung über ELSTER abzugeben. Über diese Ausnahmen entscheiden die Finanzämter nach vorheriger Kontaktaufnahme (so wie es auch bei den Papiervordrucken der Fall ist). Das barrierefreie PDF-Formular wird vom Finanzamt per E-Mail zugeschickt. Die PDF-Formulare müssen am Computer ausgefüllt, ausgedruckt, unterschrieben und per Post ans Finanzamt geschickt werden.

Für die Grundsteuer B sind unter anderem die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert in die Erklärung einzutragen. Beide Werte können über die zentrale Internetseite www.grundsteuer.de abgerufen werden. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Kommunen geliefert. Falls es dabei zu Verzögerungen kommen sollte, empfiehlt es sich, die Internetseite zu einem späteren Zeitpunkt nochmals aufzurufen. Sollten die Bodenrichtwerte nicht bis Ende Oktober vorliegen, müssen Eigentümerinnen und Eigentümer keine Nachteile befürchten. Darüber

hinaus kann auch die zuständige Gemeinde über den Bodenrichtwert Auskunft geben. Die Grundstücksfläche steht außerdem im Grundbuch und im Kaufvertrag.

Zuletzt muss noch die Frage beantwortet werden, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Sofern sich nichts geändert hat, können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer daran orientieren, ob ihr Grundstück bisher in die Kategorie Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohneigentum gefallen ist. In dem Fall lautet die Antwort: ja. In allen anderen Fällen muss ermittelt werden, ob der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche mehr als 50 Prozent beträgt.

Aktuelle Info zur Eingabe der Wohnnutzung bei ELSTER: Wenn Sie bei ELSTER in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben haben, dass das Grundstück bebaut ist und Sie dieses überwiegend zu Wohnzwecken nutzen, wird die Steuermesszahl um 30 Prozent reduziert. Dadurch verringert sich die zu zahlende Grundsteuer. Im ELSTER-Übertragungsprotokoll können Sie dies momentan sehen, wenn dort der als Frage formulierte Satz "Ist das Grundstück bebaut und wird dieses überwiegend zu Wohnzwecken genutzt?" steht. Erscheint diese Frage, wurde die Wohnnutzung - und damit die Ermäßigung der Steuermesszahl um 30 Prozent - beantragt. Im Grundsteuerermessbescheid, den sie später von Ihrem Finanzamt per Post erhalten, ist das vermerkt und wurde bei der Berechnung berücksichtigt.

Bei Fragen helfen die Finanzämter weiter.

Warum muss überhaupt eine Grundsteuererklärung abgegeben werden? ✓

Es ist aus verschiedenen Gründen notwendig, dass die Bürgerinnen und Bürger eine Grundsteuererklärung abgeben:

- Die vergangene Hauptfeststellung - für den mittlerweile als verfassungswidrig erklärten Einheitswert - liegt mehr als 50 Jahre zurück. Bei der nun anstehenden Hauptfeststellung wird die vorhandene Datenlage überprüft.
 - Die Finanzämter brauchen für die Bewertung der Grundstücke vollständige und zuverlässige Daten. Diese liegen elektronisch zwar teilweise schon vor, aber nicht so umfassend und technisch verwendbar, dass sie vollautomatisch und korrekt bearbeitet werden können. Beispielsweise sind die Grundbucheinträge nicht immer aktuell, wenn etwa das Grundbuch nach einem Erbfall nicht berichtigt wurde.
 - Manche Angaben sind der Steuerverwaltung bislang auch gar nicht bekannt, weil sie nun wegen des Landesgrundsteuergesetzes komplett neu erhoben werden. Zum Beispiel muss jetzt zum ersten Mal angegeben werden, ob ein Grundstück hauptsächlich zum Wohnen genutzt wird. Nur dann kann es bei der Berechnung der zu zahlenden Grundsteuer auch bessergestellt werden.
-

Warum ist eine elektronische Abgabe der Grundsteuererklärung erforderlich? ✓

In Baden-Württemberg sind 5,6 Millionen Grundstücke neu zu bewerten. Diese Herausforderung können die Finanzämter nur mit einem sehr hohen Automationsgrad bewältigen. Voraussetzung dafür ist, dass möglichst viele Erklärungen elektronisch abgegeben werden - beispielsweise über das Portal der

Steuerverwaltung "Mein ELSTER". Das Landesgrundsteuergesetz enthält daher – so wie auch das entsprechende Bundesgesetz – eine Verpflichtung zur elektronischen Abgabe der Erklärung:

- Dadurch entfällt die aufwändige und fehleranfällige Digitalisierung, die bei Papiererklärungen erforderlich ist.
- Darüber hinaus haben die Anwenderinnen und Anwender den Vorteil, dass sie bei ELSTER schrittweise durch das Programm geführt und die von ihnen eingegebenen Daten direkt auf Plausibilität geprüft werden. Anschließend wird das gesamte Datenpaket auf sicherem Weg an das zuständige Finanzamt geleitet.

In Ausnahmefällen kann die Grundsteuererklärung auch in Papierform abgegeben werden. Dies ist der Fall, wenn jemand beispielsweise keinen Computer oder Internetzugang hat oder den Umgang mit dem Internet nicht gewohnt ist und sich die Situation künftig auch nicht ändert. In diesem Ausnahmefall kann der bzw. die Betroffene einen entsprechenden Papiervordruck beim jeweils zuständigen Finanzamt abholen. Alternativ kann in Ausnahmefällen auch ein PDF-Formular verwendet werden. Dieses bekommt man ebenfalls beim Finanzamt. Möglich ist ebenso, sich von Angehörigen bei der Abgabe der Erklärung helfen zu lassen und die Erklärung über deren ELSTER-Zugang zu übermitteln.

Welche Kontaktmöglichkeiten gibt es bei Fragen? ✓

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken gibt es verschiedene Hilfestellungen bei der Abgabe ihrer Grundsteuererklärung:

- Allgemeine Fragen können an den virtuellen Assistenten der Steuerverwaltung gestellt werden. Er ist aufrufbar unter www.steuerchatbot.de. Weitere Infos gibt es unter www.grundsteuer-bw.de.
- Bei Fragen, wie man das ELSTER-Portal nutzt, helfen die Anleitungen auf der ELSTER-Startseite weiter. Fragen zu technischen Problemen können telefonisch oder per Kontaktformular gestellt werden.
- Zudem sind die jeweils zuständigen örtlichen Finanzämter für die Bürgerinnen und Bürger bei Fragen erreichbar - sowohl telefonisch als auch in den vorher zu vereinbarenden Sprechstunden. Für Fragen kann auch das Kontaktformular des jeweiligen Finanzamts unter <https://kontakt.fv-bwl.de> genutzt werden. Durch diese dezentralen Anlaufstellen entsteht kein "Telefonstau", wie es bei einer gebündelten Hotline der Fall sein kann, wenn viele Anfragen gleichzeitig auflaufen. Eine zentrale Grundsteuer-Hotline gibt es daher nicht.

Wie geht es weiter, wenn die Grundsteuererklärung abgegeben wurde? ✓

Wer seine Grundsteuererklärung abgegeben hat, erhält vom Finanzamt einen Grundsteuerwertbescheid und einen Grundsteuermessbescheid per Post. Beide Bescheide werden in einem Brief versendet. Landesweit sollen die ersten Bescheide Ende Oktober rausgehen. Der Versand erstreckt sich dann bis ins Jahr 2024. Für die Bürgerinnen und Bürger bedeutet das: Sobald sie die beiden Bescheide bekommen haben, sollten sie die Schreiben durchlesen und schauen, ob die Angaben richtig sind - wie beispielsweise zur Wohnnutzung. Die Grundsteuermessbescheide gehen auch an die Kommune. Diese ermittelt nach Festlegung der Hebesätze letztlich, wie hoch die Grundsteuer ausfällt. Das Ergebnis teilt die Kommune den Eigentümerinnen und Eigentümern dann im finalen Grundsteuerbescheid mit. Somit

ist erst Ende 2024 klar, wie hoch die neue Grundsteuer ausfällt. Gezahlt wird die neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Was kann ich tun, wenn ich mit dem Bodenrichtwert für mein Grundstück nicht einverstanden bin? ∨

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone, deren Grundstücke nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Folglich ist der Bodenrichtwert kein individueller Grundstückswert eines einzelnen Grundstücks. Gegen diesen Wert der Gutachterausschüsse kann grundsätzlich weder Einspruch beim Finanzamt, noch formal Widerspruch bei der Gemeinde oder dem Gutachterausschuss eingelegt werden.

Unabhängig davon stehen den Eigentümerinnen und Eigentümern trotzdem zwei Wege offen, wenn sie mit dem für ihr Grundstück ausgewiesenen Bodenrichtwert nicht einverstanden sind:

- Zunächst können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer an den jeweiligen Gutachterausschuss wenden. Der Gutachterausschuss prüft dann den Sachverhalt und erläutert seine getroffene Festlegung zum jeweiligen Bodenrichtwert. Sollte es allerdings tatsächlich zu Fehlern gekommen sein, kann der Gutachterausschuss die Grenzen und gegebenenfalls auch den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzonen neu beschließen und damit korrigieren. Dieser neue Wert wird dann der Besteuerung zugrunde gelegt. Ein Einspruch ist hierfür nicht erforderlich.
- Sollte der Gutachterausschuss an dem Bodenrichtwert festhalten, und eine Eigentümerin oder ein Eigentümer mit dieser Entscheidung weiterhin nicht einverstanden sein, kann sie oder er ein qualifiziertes Gutachten über den Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks, beispielsweise beim Gutachterausschuss, beauftragen (kostenpflichtig). Mit dem Gutachten müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer einen anderen, auf ihr konkretes Grundstück bezogenen Grundsteuerwert nachweisen, der um mehr als 30 Prozent von der Bewertung anhand des Bodenrichtwerts abweicht. Folglich müssen deutliche Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück vorliegen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Grundstück aufgrund planungsrechtlicher Abweichungen nur eingeschränkt nutzbar ist. Sind die formalen und inhaltlichen Anforderungen erfüllt, wird der Wert der Besteuerung nach Prüfung durch das Finanzamt zugrunde gelegt. Die Anforderungen für das Gutachten können dem [Merkblatt der Oberfinanzdirektion Karlsruhe](#) entnommen werden.

Eigentümerinnen und Eigentümer können das Gutachten im Rahmen der erstmaligen Feststellung der Grundsteuerwerte, aber auch zu einem späteren Zeitpunkt für die Zukunft vorlegen. Auch hier ist ein Einspruch nicht erforderlich.

Welche Folgen hat die Reform für Mieterinnen und Mieter? ∨

Laut der bundesgesetzlichen Betriebskostenverordnung ist die Grundsteuer umlagefähig. Daran hat sich nichts geändert. Das bedeutet: Eigentümerinnen und Eigentümer dürfen die Grundsteuer den Mieterinnen und Mietern über die Nebenkosten in Rechnung stellen. Ob und wie sich die Reform auf sie

auswirkt, können die Mieterinnen und Mietern anhand der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 sehen.

Wird es große Unterschiede zur jetzigen Berechnung geben? ✓

Diese Frage lässt sich nicht allgemein beantworten. Die Kommunen können über den Hebesatz die Höhe der Grundsteuer maßgeblich beeinflussen. Sie sind gesetzlich verpflichtet, die Hebesätze für das neue Recht neu festzulegen. Grundsätzlich haben sich die kommunalen Landesverbände zur Aufkommensneutralität bekannt. Allerdings wird es in Einzelfällen zu Veränderungen kommen: Einige Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr bezahlen als bislang, andere werden weniger bezahlen. Dies ist durch die vom Bundesverfassungsgericht verordnete Reform unvermeidlich. Denn die bisherigen Berechnungen basierten auf veralteten Werten und sind nicht mehr verfassungskonform.

Grundsätzlich gilt: Die modifizierte Bodenwertsteuer wird baureife, unbebaute Grundstücke verteuern. Und sie wird effizient bebaute Grundstücke entlasten (häufig wird dies bei Mehrfamilienhäusern gegeben sein). Dieser Effekt kann durch die Grundsteuer C noch verstärkt werden. Nämlich dann, wenn sich eine Kommune aus städtebaulichen Gründen für die Festlegung eines höheren Hebesatzes für unbebaute, aber baureife Grundstücke entscheidet.

Wie werden Streuobstwiesen und Co. behandelt? ✓

Streuobstwiesen gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Auf sie fällt - wie schon bisher - die Grundsteuer A an. Für Eigentümerinnen und Eigentümer heißt das: Wenn sie ihre Erklärung abgeben, müssen sie die Anlage "Land- und Forstwirtschaft" ausfüllen.

Bei der "klassischen" Streuobstwiese sind Lage und Größe zu benennen. Zudem müssen die Nutzungsart "landwirtschaftliche Nutzung" und die Ertragsmesszahl angegeben werden. Letztere findet sich unter www.grundsteuer-bw.de.

Die wesentlichen Kennzeichen von "klassischen" Streuobstwiesen sind:

- teilweise alte, großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume
- verschiedene Obstarten und -sorten
- unterschiedliche Alters- und Größenklassen der Bäume
- weiträumige Abstände zwischen den Bäumen
- Unternutzung der Flächen (z.B. Mähen oder Beweiden)

Wird jedoch eine **Obstplantage** betrieben, auf der gleiche Obstarten (z.B. Kernobst oder Steinobst) und Sorten angebaut werden, so ist als Nutzungsart "Obstbau" anzugeben. Ebenfalls zum Obstbau zählen Strauchbeeren (Himbeeren, Johannisbeeren usw.) und Erdbeeren.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Streuobstwiesen und anderen bewirtschafteten Flächen der Land- und Forstwirtschaft können sich an der bisherigen Zuordnung orientieren. So unterliegen der Grundsteuer A beispielsweise auch **Schrebergärten**, also Kleingarten- und Dauerkleingartenland im

Sinne des Bundeskleingartengesetzes. **Freizeitgrundstücke und Wochenendgrundstücke** werden hingegen dem Grundvermögen zugeordnet und unterliegen wie bereits bisher der Grundsteuer B.

Einzelne **verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen** zählen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Für sie wird ebenfalls Grundsteuer A entrichtet. Die Erklärung hierzu muss die Eigentümerin oder der Eigentümer abgeben, nicht der Pachtende.

Neu ist: Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, gehören jetzt generell zum Grundvermögen. Damit unterliegen solche Flächen, die bislang einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet waren, nun der Grundsteuer B und nicht mehr der Grundsteuer A.

Was ist beim Miteigentum an einer Privatstraße zu beachten? ✓

Der Miteigentumsanteil an einer Privatstraße bildet typischerweise eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück, zu dem die Privatstraße führt (beispielsweise dem Garagengrundstück oder dem Ein-/Zweifamilienhaus). In diesem Fall müssen die Daten für den Miteigentumsanteil an der Privatstraße zusammen mit den Daten des (Haupt-)Grundstücks unter demselben Aktenzeichen angegeben werden.

In Einzelfällen kann es auch vorkommen, dass die Privatstraße eine eigene wirtschaftliche Einheit darstellt. Das erkennt man daran, dass für sie ein eigenes Aktenzeichen vergeben wurde. Somit muss die Eigentümerin bzw. der Eigentümer unter diesem Aktenzeichen die Daten für das Miteigentum an der Privatstraße separat angeben.

In Zweifelsfällen wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt.

Warnung vor Betrugsversuchen

Das Finanzamt macht im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform keine Hausbesuche, um Daten für die Grundsteuererklärung abzufragen. Entsprechende telefonische Anfragen werden ebenfalls nicht getätigt. Zudem sollten Sie Vorsicht walten lassen, wenn vermeintliche Beschäftigte des Finanzamts bei Ihnen auftauchen und angeblich fällige Steuern unverzüglich und in bar eintreiben wollen. Sofern tatsächlich Steuerschulden vollstreckt werden, gehen diesen Maßnahmen Zahlungsaufforderungen, Mahnungen und schriftliche Vollstreckungsankündigungen voraus. In Zweifels- oder Verdachtsfällen wenden Sie sich bitte an Ihr örtliches Finanzamt oder die örtlichen Polizeidienststellen.

Weiterführende Links

[Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer \(Landesgrundsteuergesetz – LGrStG\)](#)

[Infografik „Auf einen Blick“: Die neue Grundsteuer](#)

[Immer informiert sein: Twitter-Profil des Finanzministeriums](#)

Mehr Infos zur Grundsteuer auch auf unserem Instagram-Kanal

Downloads

Flyer zur neuen Grundsteuer (PDF)

Übersicht über die verschiedenen Modelle zur neuen Grundsteuer bei Wohnimmobilien (PDF)

ELSTER-Ausfüllhilfen

Wichtige Angaben für Alle (PDF)

Fall 1: Ich bin Alleineigentümer eines Einfamilienhauses (PDF)

Fall 2: Meine Frau/mein Mann und ich sind Eigentümer eines Einfamilienhauses (PDF)

Fall 3: Meine Geschwister und ich haben ein Haus geerbt (PDF)

Fall 4 :Ich bin Alleineigentümer einer Eigentumswohnung (PDF)

Fall 5: Meine Frau/mein Mann und ich sind Eigentümer einer Eigentumswohnung mit (Tief)Garagenstellplatz (PDF)

Fall 6: Meine Frau/mein Mann und ich sind Eigentümer eines Reihenhauses (PDF)

Link dieser Seite:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer?print=1&cHash=26d2cf3fda38cea117582bde098afa7c>