



Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg

📅 04.11.2020

STEUERN

Das große Grundsteuer-Glossar



Alexandr Hovhannisyan / Unsplash

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer in Baden-Württemberg nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben. Die wichtigsten Begriffe der neuen Grundsteuer für Baden-Württemberg haben wir hier zusammengestellt. Informationen und weiterführende Links gibt es auch unter www.grundsteuer-bw.de.

Grundsteuer

Die Grundsteuer stellt – wie die Gewerbesteuer – eine Gemeindesteuer dar, deren Einnahmen alleine den Kommunen zustehen. Für diese ist sie eine wichtige Einnahmequelle: Denn die Grundsteuer ermöglicht ihnen die Finanzierung wichtiger Aufgaben für die Allgemeinheit wie den Bau und Unterhalt von Schulen, Schwimmbädern, Kitas und die Bereitstellung einer öffentlichen Infrastruktur.

Die Grundsteuer ist aktuell bundeseinheitlich im Bewertungsgesetz und im Grundsteuergesetz geregelt. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer in Baden-Württemberg nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben.

Die Grundsteuer zahlen Bürgerinnen und Bürger in Deutschland auf ihren Grundbesitz. Je nach Art des Grundbesitzes wird zwischen **Grundsteuer A** und **B** unterschieden.

Grundsteuer A

Die **Grundsteuer A** wird für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erhoben.

Grundsteuer B

Die **Grundsteuer B** wird für das Grundvermögen erhoben, also auf bebaute und unbebaute Grundstücke, sofern sie nicht unter die **Grundsteuer A** fallen.

Grundsteuer C

Die **Grundsteuer C** ist ein besonderer, höherer Hebesatz, den die Kommunen ab dem Jahr 2025 auf baureife, unbebaute Grundstücke erheben können. Voraussetzung ist, dass hierfür städtebauliche Gründe vorliegen.

Grundvermögen

Das Grundvermögen bezeichnet den Grund und Boden samt den darauf befindlichen Gebäuden.

Für das Grundvermögen gilt die **Grundsteuer B**. Forst- und landwirtschaftliches Vermögen wird separat vom Grundvermögen betrachtet. Hierauf wird die **Grundsteuer A** angewandt.

Berechnung der Grundsteuer

Die **Grundsteuer A** (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) ist im neuen Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz.

Für die **Grundsteuer B** (Grundvermögen) wird die Grundsteuer ab 2025 in Baden-Württemberg folgendermaßen berechnet:

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

Feststellungserklärung

Eine Feststellungserklärung geben Steuerpflichtige beim Finanzamt ab. Sie liefert die notwendigen Informationen für die Besteuerung. Im Zusammenhang mit der Grundsteuer ist die Feststellungserklärung die Erklärung, die Eigentümerinnen und Eigentümer zu ihrem Grundstück abgeben müssen. Beim Erbbaurecht muss ausnahmsweise der oder die Erbbauberechtigte die Feststellungserklärung abgeben.

Auf Grundlage der Feststellungserklärung erlässt das Finanzamt einen "Grundsteuerwertbescheid" und einen "Grundsteuermessbescheid".

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert zeigt an, wie teuer der Quadratmeter des Grundstücks in einem bestimmten Gebiet innerhalb der Kommune ist. Einfluss auf den Wert haben beispielsweise die Lage, der Erschließungsgrad oder die Nutzbarkeit.

Aus den Kaufpreisen von Grundstücken in einer bestimmten Gegend werden die dortigen Bodenrichtwerte ermittelt. Er wird von unabhängigen Gutachterausschüssen mindestens alle zwei Jahre ermittelt.

Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse sind ein Gremium aus Sachverständigen für Immobilien. Sie ermitteln die Werte von bebauten und unbebauten Grundstücken. Damit sorgen sie für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte übersenden die Notare Kopien der Immobilienkaufverträge an die Gutachterausschüsse.

Anhand der gesammelten amtlichen Kaufpreise ermitteln diese dann die offiziellen Bodenrichtwerte. Die Gutachterausschüsse sind als selbstständige und unabhängige Gremien bei den Kommunen angesiedelt.

Grundsteuerwert

Um die Grundsteuer zu berechnen, braucht es den Grundsteuerwert. Diesen ermittelt das Finanzamt auf Grundlage der Feststellungserklärung. Der Grundsteuerwert ersetzt den bisherigen Einheitswert. Er ist für Grundstücke des Grundvermögens sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz festzustellen.

Der Grundsteuerwert ergibt sich für das Grundvermögen, indem die Grundstückgröße mit dem Bodenrichtwert multipliziert wird. Dies ist der erste Rechenschritt bei der Berechnung der Grundsteuer.

Grundsteuerwertbescheid

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken erhalten den Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt. Darin ist der Wert ihres Grundvermögens - in Gestalt des Grundsteuerwerts - festgesetzt.

Steuermesszahl

Die Steuermesszahl wird bei der Berechnung der Grundsteuer verwendet. Sie ist ein gesetzlich festgelegter Faktor, der bisher je nach Art des Grundstücks variiert. Zukünftig beträgt die Steuermesszahl bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft 0,55 Promille und bei Grundstücken 1,3 Promille.

Das Landesgrundsteuergesetz sieht bei den Grundstücken zudem Ermäßigungen vor. Bei überwiegender Wohnnutzung ist beispielsweise eine Ermäßigung um 30 Prozent vorgesehen.

Grundsteuermessbetrag

Der Grundsteuermessbetrag wird im zweiten Schritt bei der Berechnung der Grundsteuer ermittelt: nämlich, indem der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert wird.

Grundsteuermessbescheid

Die Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten den Grundsteuermessbescheid ebenso wie den Grundsteuerwertbescheid von ihrem Finanzamt. Beide Bescheide sind keine Zahlungsaufforderungen. Sie sind die Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadt oder Gemeinde.

Den Städten und Gemeinden stellt das Finanzamt elektronisch die Daten zur Verfügung, die für die Berechnung der Grundsteuer erforderlich sind.

Hebesatz

Die Festlegung des Hebesatzes liegt in der Zuständigkeit der Kommunen. Damit können sie beeinflussen wie hoch die Steuern sind, die ihnen zufließen. Der Hebesatz soll durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral ist.

Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Höhe der Grundsteuer jedoch ändern. Bei der Berechnung der Grundsteuer wird im dritten und letzten Schritt der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert.

Ab dem 1. Januar 2025 können Kommunen, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen, auch einen besonderen, höheren Hebesatz für baureife unbebaute Grundstücke festsetzen (siehe "**Grundsteuer C**").

Grundsteuerbescheid

Im dritten und letzten Berechnungsschritt multipliziert die Kommune den Grundsteuermessbetrag mit ihrem Hebesatz. Den finalen Grundsteuerbescheid schickt sie dann an die Eigentümerinnen und

Eigentümer der Grundstücke. Im Grundsteuerbescheid steht, wie viel Grundsteuer letztlich gezahlt werden muss.



Weitere Fragen zur Grundsteuer? Hier gibt's Antworten.

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

Instagram: ↗ [@finanzenBW](#)



Twitter: ↗ [@finanzenBW](#)

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

Weitere Informationen

FAQ: Alles zum neuen Grundsteuergesetz

Infografik „Auf einen Blick“: Die neue Grundsteuer

Immer informiert sein: Twitter-Profil des Finanzministeriums

Link dieser Seite:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/grundsteuer-glossar?print=1&cHash=45c00e074e3275f0e6ea39ca087d363f>