

FAQs zur Grundsteuerreform

Warum bekomme ich einen Grundsteuerwertbescheid, einen Grundsteuermessbescheid und einen Grundsteuerbescheid?

Die Grundsteuer wird nach dem Gesetz in einem dreistufigen Verfahren geregelt. Zunächst wird im Grundsteuerwertbescheid, der vom Finanzamt erstellt wird, der Grundsteuerwert ermittelt. Dieser ergibt sich aus den Angaben in 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. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuermessbescheid. Auch dieser Bescheid wird vom Finanzamt erstellt.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid stellen hierbei die sogenannten Grundlagenbescheide dar.

In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer, die im Grundsteuerbescheid von der Gemeinde festgesetzt wird.

Warum ist mein Grundsteuermessbetrag höher als bisher?

Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass die bisherige Bemessung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß war. Bei der Neuregelung 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.

Was bedeutet „aufkommensneutraler Hebesatz“?

Aufkommensneutral heißt, dass es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen im Jahr 2025 nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens bei der Gemeinde gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, bei dem dieses Ziel voraussichtlich erreicht wird.

Wie kamen die Grundsteuer-Hebesätze in Nußloch zu Stande?

Der Nußlocher Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 6. November 2024 über die Höhe der neuen Grundsteuer-Hebesätze entschieden. Für bebaute Grundstücke (Grundsteuer B) wurden 130 vom Hundert und für landwirtschaftliche Flächen (Grundsteuer A) 490 v.H. festgesetzt. D.h. der Messbetrag eines Wohnhauses muss mit 1,3 multipliziert werden, um die zu zahlende Grundsteuer zu ermitteln.

Vor der Entscheidung im Gemeinderat wurden die Hebesätze auf Grundlage der vom Finanzamt übermittelten Messbeträge kalkuliert. Oberstes Ziel war auch hier die Aufkommensneutralität. Hieraus hat sich dann auch ergeben, dass ca. 68 Prozent der Steuerpflichtigen weniger zu zahlen haben als noch in 2024.

Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids ist falsch. Was soll ich tun?

Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid 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 und beantragen Sie dort die Korrektur des Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheids.

Bitte beachten Sie, dass der von der Gemeinde ausgestellte Grundsteuerbescheid keine aufschiebende Wirkung entfaltet, d.h. der darin angegebene Steuerbetrag ist unabhängig von seiner Richtigkeit zu zahlen. Sollten sich im Nachgang Änderungen durch das Finanzamt ergeben, werden diese in einem neuen Grundsteuerbescheid rückwirkend korrigiert. Eventuell zu viel gezahlte Beträge werden wieder zurückerstattet.

Warum habe ich den Grundsteuerbescheid erhalten und nicht meine Miteigentümer?

Wird das Grundsteuerobjekt mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Personen nach Landesgrundsteuergesetz Gesamtschuldner. In diesem Fall kann die Gemeinde von allen Gesamtschuldnern den gesamten Betrag fordern (insgesamt nur einmal). Sie kann den Bescheid daher entweder an alle, mehrere oder nur einen Eigentümer versenden.

Die Gemeinde Nußloch ermittelt in der Regel einen Eigentümer und sendet ihm den Bescheid als Vertreter für die Gesamtschuldner zu. Die Erfahrung hat gezeigt, dass auf diese Weise unnötige Portokosten und unerwünschte doppelte Überweisungen vermieden werden.

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

Als Zustellungsbevollmächtigter ist dies möglich, d.h. Sie müssen uns gegenüber den Hausverwalter als Zustellungsbevollmächtigten in schriftlicher Form bestellen.

Ich bin Vermieter. Kann mein Mieter den Grundsteuerbescheid erhalten?

Steuerschuldner sind grundsätzlich die jeweiligen Eigentümer und nicht die Mieter, auch wenn diese ggf. nach dem Mietvertrag verpflichtet sind, die Grundsteuer zu bezahlen. Der Mieter kann als Zustellungsbevollmächtigter erfasst werden. In diesem Fall bittet die Gemeinde Nußloch um schriftliche Benachrichtigung durch den Eigentümer. Vom jeweiligen Mieter wird dann eine Einzugsermächtigung angefordert.

Der Eigentümer bleibt aber Schuldner der Grundsteuer und hat deshalb die Folgen dafür zu tragen, wenn die Grundsteuer nicht bezahlt wird (Mahnverfahren).

Ich habe mein Grundstück verkauft, erhalte aber immer noch Grundsteuerbescheide. Warum?

Aufgrund des Kaufvertrags erstellt das Finanzamt automatisch einen neuen Messbescheid zum 1. Januar des auf den Kauf folgenden Jahres. Bis zur Bearbeitung durch das Finanzamt bleiben Sie steuerpflichtig. Sobald der Messbescheid des Finanzamts vorliegt, erhalten Sie von der Gemeinde Nußloch einen „Aufhebungsbescheid“. Gezahlte Grundsteuer wird dann von Amtswegen erstattet.

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 Grundlagenbescheide des Finanzamts kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden.

Die Kommune ist beim Erstellen des Grundsteuerbescheids an die Grundlagenbescheide 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. Dagegen ist bei falschem Hebesatz oder falscher Übernahme des Messbetrags aus dem Grundsteuermessbescheid Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einzulegen.

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

Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt der Grundlagenbescheide des Finanzamts richten, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid nicht notwendig (und auch nicht sinnvoll).

Die Gemeinde ist beim Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt der Grundlagenbescheide gebunden. Wenn die Gemeinde beispielsweise den festgesetzten Messbetrag in ihren Grundsteuerbe-

scheid 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 die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich einen Einspruch beim Finanzamt bzw. einen Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt habe?

Weder ein Einspruch beim Finanzamt noch ein Widerspruch bei der Gemeinde entbindet von der Verpflichtung, die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch beim Finanzamt gegen die Grundlagenbescheide erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück. Soweit ein Widerspruch bei der Gemeinde erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Die Finanzverwaltung hat anlässlich der Grundsteuerreform eine Sonderseite im Internet eingerichtet:

<https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu>