

**INFORMATIONENABEND
GRUNDSTEUERREFORM**

THEMEN

- Rechtliche Grundlagen
- Ablauf Grundsteuerbewertung
 - Grundsteuer A
 - Grundsteuer B
- Kalkulation der Hebesätze
 - Aufkommensneutralität
 - Ermittlung der Hebesätze
- Grundsteuerbescheide
- Einspruch und Widerspruch
- Ihre Fragen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Grundsteuer ist rein kommunale Steuer, Einnahmen gehören alleine der Gemeinde
- Wichtige Einnahmequelle der Kommunen zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben
 - Schulen
 - Breitband
 - Kinderbetreuung
 - Unterhaltung von Straßen, Wegen, Plätzen
 - Feuerwehr

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Bis einschließlich 2024
 - Bundeseinheitlich geregelt
 - Berechnungsgrundlagen vom 01.01.1964
 - 2018 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt
- Ab 01.01.2025
 - Bundesrecht mit Öffnungsklausel
BW hat eigenes Grundsteuergesetz erlassen
(sog. Modifiziertes Bodenwertmodell)
 - Bewertungsgrundlage: Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

ABLAUF DER GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

BESCHEID ARTEN

Grundsteuerwertbescheid

Zuständig: Finanzamt

Stellt den Wert des Grundstücks fest

Grundlage:
Bodenrichtwert
Ertragsmesszahl

Grundsteuerermessbescheid

Zuständig: Finanzamt

Stellt die Grundlage für die Grundsteuer dar

Grundlage:
Grundsteuerwertbescheid

Grundsteuerbescheid

Zuständig: Gemeinde

Legt die eigentliche Grundsteuer fest

Grundlage:
Grundsteuerermessbescheid

GRUNDSTEUER A

- Beinhaltet Land- und Forstwirtschaft
 - Wälder
 - Wiesen
 - Äcker
- Geringe Unterschiede zur alten Berechnungsmethode
- Größter Unterschied
 - Wohnhäuser nun Grundvermögen (Grundsteuer B)

GRUNDSTEUER B

- Beinhaltet Grundvermögen
 - Gebäude, inkl. dazugehöriger Garten
 - Tatsächliche Bebauung nicht mehr relevant
- Wert orientiert sich am Bodenrichtwert

BEWERTUNG GRUNDVERMÖGEN

(Grundsteuer B)

GRUNDSTEUER BERECHNUNG

Bewertungs- verfahren (Finanzamt)	Grundstücks- -fläche	×	Boden- richtwert	=	Grundsteuer -wert
Messbetrags- verfahren (Finanzamt)	Grundsteuer -wert	×	Grundsteuer -messzahl	=	Grundsteuer -messbetrag
Festsetzungs- verfahren (Gemeinde)	Grundsteuer -messbetrag	×	Hebesatz	=	Grundsteuer -betrag
→ Gemeinde hat nur Einfluss auf den Hebesatz					0,91 Promille für Wohngebäude, sonst 1,3 Promille (§40 LGrStG)

KALKULATION DER HEBESÄTZE

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT

- Vom Gesetzgeber gewünscht
 - Keine Bindungswirkung
 - Kommunen dürfen Abweichen (Finanzautonomie)
- Gesamtaufkommen soll gleich bleiben
 - Änderung für einzelnen Eigentümer jedoch möglich

HEBESATZERMITTLUNG

I. Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft)

Historische Werte

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Hebesätze A	400 v.H.	400 v.H.	400 v.H.	400 v.H.	400 v.H.
Grundsteuer A	47.199 €	40.013 €	39.511 €	39.673 €	39.635 €
Messbeträge A	11.800 €	10.003 €	9.878 €	9.918 €	9.999 €
Prozentuale Veränderung A		-15,22%	-1,25%	0,41%	-0,10%
<i>Mittelwert Veränderung</i>		-4,04%			

Aufkommensneutralität

a) Ermittlung des Soll-Aufkommens 2025

Aufkommen 2024:			39.635 €	
zzgl. durchschnittliche Veränderung von		-4,04%	1.602 €	
Prognose Aufkommen 2025			38.033 €	

b) Ermittlung Summe Messbeträge

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt):			242	
Anzahl Steuerobjekte 2025 (vorhanden)			161	
Abgabequote:			66,53%	
Summe Messbeträge aktuell:			3.119 €	
Prognose Messbeträge bei 100 %:			4.688 €	

c) Ermittlung Hebesatz

Aufkommen / Messbeträge:			811,26 v.H.	
Gerundet:			812 v.H.	

Kontrollrechnung mit Rundung:

Annahme Messbetrag	4.688 €			
Hebesatz	812 v.H.			
Voraus. Steueraufkommen 2025	38.068 €			

II. Grundsteuer B (Grundvermögen)

1. Historische Werte

Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
Hebesätze B	400 v.H.	400 v.H.	400 v.H.	400 v.H.	400 v.H.
Grundsteuer B	591.958 €	606.723 €	613.890 €	618.071 €	618.865 €
Messbeträge B	147.990 €	151.681 €	153.473 €	154.518 €	154.716 €
Prozentuale Veränderung B		2,49%	1,18%	0,68%	0,13%
<i>Mittelwert Veränderung</i>		1,12%			

Aufkommensneutralität

a) Ermittlung des Soll-Aufkommens 2025

Aufkommen 2024:			618.865 €	
zzgl. durchschnittliche Veränderung von		1,12%	6.939 €	
Prognose Aufkommen 2025			625.804 €	

b) Ermittlung Summe Messbeträge

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt):			1.816	
Anzahl Steuerobjekte 2025 (vorhanden)			1.736	
Abgabequote:			95,59%	
Summe Messbeträge aktuell:			248.858 €	
Prognose Messbeträge bei 100 %:			260.326 €	

c) Ermittlung Hebesatz

Aufkommen / Messbeträge:			240,39 v.H.	
Gerundet:			240 v.H.	

Kontrollrechnung mit Rundung:

Annahme Messbetrag	260.326 €			
Hebesatz	240 v.H.			
Voraus. Steueraufkommen 2025	624.783 €			

GRUNDSTEUER 2025

	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gesamt
1. Aufkommen 2024	39.634,60 €	618.865,00 €	658.499,60 €
1.2. Messbeträge 2024		154.716,25 €	
2.1. Neuer Hebesatz	550,00%	250%	
2.2. Neue Messbeträge vorhanden	3.119,38 €	248.858,17 €	
2.3. Neues Aufkommen vorhanden	<u>17.156,59 €</u>	<u>622.145,42 €</u>	639.302,01 €
3. Hochrechnung	66,53%	95,59%	81%
4. Neues Aufkommen gesamt	<u>25.787,75 €</u>	<u>650.847,81 €</u>	676.635,56 €
5. Differenz Aufkommen	- 13.846,85 €	31.982,81 €	<u>18.135,96 €</u>

GRUNDSTEUERBESCHEIDE

Aufbau und Inhalt

Max und Erika Mustermann
Musterweg 15
12345 Musterhausen

Sachbearbeiter(in): Herr Bareiss
Telefon-Nr.: 07529-209-30
Fax-Nr.: 07529-209-24
E-Mail: bareiss@Gemeinde-Vogt.de

Lage & Bezeichnung

Bitte bei Zahlung angeben!
PK-Nr.: 01 / 0100-999999 / 001 / 002

Vogt, 13.01.2025

Bescheid
Für Einfamilienhaus
Flst. 1234/5

Messbetrag x Hebesatz

Abgabeart Zeitraum	Bemessungsgrundlagen / Tarif		Hebesatz / Gebührensatz	Bisher festgesetzt in EUR	Neu festgesetzt in EUR	Zu- / Abgang in EUR
	Bisher	Neu				
Grundsteuer B 01-12/2025		100,00 Euro *	250,00 %	0,00	250,00	250,00
festgesetzter Unterschiedsbetrag:						250,00

Art & Zeitraum

Grundsteuermessbetrag

Hebesatz

Zu zahlende Grundsteuer
Jahreswert

Für dieses Kassenzeichen sind zu nachstehenden Terminen folgende Zahlungen in EUR zu leisten :

01.07.2025
250,00

Fälligkeiten

Zahlungspflichtig: Max und Erika Mustermann - Nutzen Sie zukünftig die Vorteile des SEPA-Lastschriftinzugs!

Rechtsbehelfsbelehrung

Information

Die Information stellt nachrichtlich den aktuellen Zahlungsstand im Haushaltsjahr 2025 in EUR dar. Sie ist nicht Bestandteil dieses Bescheides.

Rest aus Vorjahr	+ bisheriges Soll	+ heutige Anford.	= Gesamtforderung	- bisher gezahlt	= zu zahlen
0,00	0,00	250,00	250,00	0,00	250,00

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Vogt - Kirchstrasse 11 - 88267 Vogt Widerspruch eingelegt werden.

Max und Erika Mustermann
Musterweg 15
12345 Musterhausen

Sachbearbeiter(in): Herr Bareiss
Telefon-Nr.: 07529-209-30
Fax-Nr.: 07529-209-24
E-Mail: bareiss@Gemeinde-Vogt.de

Bitte bei Zahlung angeben!
PK-Nr.: 01 / 0100-999999 / 002 / 002

Vogt, 13.01.2025

Abgabeart Zeitraum		Bemessungsgrundlagen / Tarif Bisher Neu		Hebesatz / Gebührensatz	Bisher festgesetzt in EUR	Neu festgesetzt in EUR	Zu- / Abgang in EUR
Bescheid Für Einfamilienhaus Flst. 1234/5							
Grundsteuer B 01-12/2025		100,00Euro *		250,00 %	0,00	250,00	250,00
festgesetzter Unterschiedsbetrag:							250,00

Lage & Bezeichnung

Hebesatz

Messbetrag x Hebesatz

Art & Zeitraum

Grundsteuermessbetrag

Zu zahlende Grundsteuer
Jahreswert

Für dieses Kassenzettel sind zu nachstehenden Terminen folgende Zahlungen in EUR zu leisten :

17.02.2025	15.05.2025	15.08.2025	15.11.2025
62,50	62,50	62,50	62,50

Fälligkeiten

Zahlungspflichtig: Max und Erika Mustermann - Nutzen Sie zukünftig die Vorteile des SEPA-Lastschrifteinzugs!

Rechtsbehelfsbelehrung

Information

Die Information stellt nachrichtlich den aktuellen Zahlungsstand im Haushaltsjahr 2025 in EUR dar, Sie ist nicht Bestandteil dieses Bescheides.

Rest aus Vorjahr	+ bisheriges Soll	+ heutige Anford.	= Gesamtforderung	- bisher gezahlt	= zu zahlen
0,00	0,00	250,00	250,00	0,00	250,00

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Vogt - Kirchstrasse 11 - 88267 Vogt Widerspruch eingelegt werden.

Bitte bei Zahlung angeben!
PK-Nr.: 01 / 0100-999999 / 002 / 002

Vogt, 13.01.2025

Bescheid

Für Einfamilienhaus
Flst. 1234/5

Abgabeart Zeitraum	Bemessungsgrundlagen / Tarif		Hebesatz / Gebührensatz	Bisher festgesetzt in EUR	Neu festgesetzt in EUR	Zu- / Abgang in EUR
	Bisher	Neu				
Grundsteuer B						
01-12/2025		100,00 Euro *	250,00 %	0,00	250,00	250,00
festgesetzter Unterschiedsbetrag:						250,00

NICHT TEIL DES BESCHIDES, KANN IGNORIERT WERDEN

Für dieses Kassenzeichen sind zu nachstehenden Terminen folgende Zahlungen in EUR zu leisten :

17.02.2025	15.05.2025	15.08.2025	15.11.2025
62,50	62,50	62,50	62,50

Zahlungspflichtig: Max und Erika Mustermann - Nutzen Sie zukünftig die Vorteile des SEPA-Lastschriftzugs!

Information

Die Information stellt nachrichtlich den aktuellen Zahlungszustand im Haushaltsjahr 2025 in EUR dar. Sie ist nicht Bestandteil dieses Bescheides.

Rest aus Vorjahr 0,00	+ bisheriges Soll 0,00	+ heutige Anford. 250,00	= Gesamtforderung 250,00	- bisher gezahlt 0,00	= zu zahlen 250,00
--------------------------	---------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------------------

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der Gemeinde Vogt - Kirchstrasse 11 - 88267 Vogt Widerspruch eingelegt werden.

EINSPRUCH UND WIDERSPRUCH

Zuständigkeiten und Folgen

EINSPRÜCHE

- Möglich gegen Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid
 - Muss beim zuständigen Finanzamt eingelegt werden
 - Innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Bescheide
- Bei Änderung
 - Automatische Meldung der neu festgestellten Werte an die Gemeinde
 - Änderung des bisherigen Grundsteuerbescheides von Amts wegen
- Werte des Grundsteuermessbescheides trotz laufendem Einspruch für die Gemeinde bindend
- Entscheidung durch das Finanzamt mit Einspruchsentscheidung (kostenfrei)

WIDERSPRUCH

- Gegen den eigentlichen Grundsteuerbescheid möglich
 - Muss innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Grundsteuerbescheide eingelegt werden (i.d.R. bis Ablauf 24.01.2025).
 - Kann nur folgende Bereiche angreifen:
 - Falscher Hebesatz
 - Hebesatzsatzung rechtsfehlerhaft
 - Fehler in der Berechnung
 - Widerspruch gegen Grundsteuermessbetrag oder Grundsteuerwert nicht zulässig
→ Zuständigkeit Finanzamt
 - Zahlung trotz Widerspruch nötig -> Kein Aufschub der Vollziehung
- Endgültige Entscheidung durch das LRA Ravensburg (kostenpflichtig)

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT

FRAGERUNDE