

# Reform der Grundsteuer

## FAQs

### WARUM MUSS DIE GRUNDSTEUER NEU GEREGLT WERDEN? +

Die Neuregelung geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem April 2018 zurück. Das Gericht stufte die bisherige Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig ein. Die Basis für die Berechnung, also die Grundstückswerte (auch Einheitswerte genannt), sei „völlig überholt“ und ungerecht.

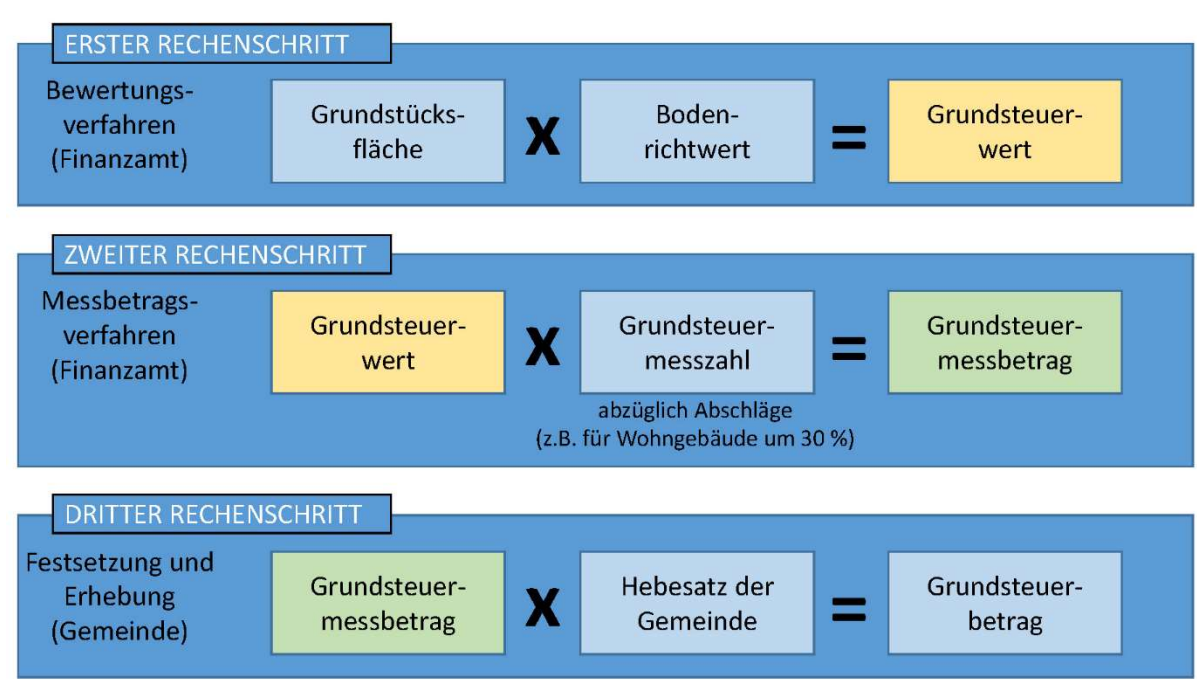
### WIE WIRKT SICH DAS NEUE MODELL FÜR DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER AUS? +

Eigentümerinnen und Eigentümern mussten bereits über eine Steuererklärung Angaben zu ihrem Grundstück machen. Anschließend erfolgte die Bewertung beim zuständigen Finanzamt. Das Ergebnis, also die Höhe des neuen Grundsteuerwerts und des Steuermessbetrags, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer in einem schriftlichen Bescheid des Finanzamts erfahren.

### 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 neue Verfahren sieht bei Grundsteuer B folgende Schritte vor:



Einfach erklärt:

Der Grundsteuerwert- und -messbescheid

<https://youtu.be/OsNqhFPbbJw>



## MEIN BESCHIED IST FEHLERHAFT. WAS KANN ICH TUN?



Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid, als Basis der Berechnung der neuen Grundsteuer ab 2025, wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt. Die Kommune ist an den Grundsteuermessbescheid gebunden – auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

Bei Fragen zum Grundsteuerbescheid (Versand Januar 2025) können Sie sich gerne mit der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein in Verbindung setzen.

Alle Kontaktmöglichkeiten finden Sie unter „Welche Kontaktmöglichkeiten gibt es bei Fragen?“

## WAS PASSIERT, WENN ICH EINSPRUCH BEIM FINANZAMT EINGELEGT HABE?



Wenn Sie innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheids vom Finanzamt Einspruch eingelegt haben, wird dieser von den Finanzämtern baldmöglichst bearbeitet.

Wichtig zu wissen:

- Die Finanzämter versenden grundsätzlich keine Eingangsbestätigung. Wenn Sie den Einspruch über ELSTER abgeben, erhalten Sie jedoch ein Übermittlungsprotokoll. Ein Einspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet: Selbst wenn Sie Einspruch eingelegt haben, **sind Sie ab 2025 verpflichtet, die von der Kommune festgelegte Grundsteuer zu zahlen.**

## MEIN MESSBETRAG HAT SICH STARK VERÄNDERT, KANN DAS SEIN?



Grundsätzlich ja. Durch die neue Berechnungsgrundlage kommt es in Einzelfällen zu starken Veränderungen. 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). Auch große Grundstücke mit älteren Häusern müssen mit einer Mehrbelastung rechnen.

## WAS IST DER HEBESATZ UND WO GIBT ES INFORMATIONEN ZUM HEBESATZ FÜR EIN GRUNDSTÜCK?



Mit dem Hebesatz bestimmt eine Kommune, 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, bisherige Aufkommensniveau zu erreichen. Der Gemeinderat legt die Hebesätze fest. Diese werden im Amtsblatt und auf der Homepage veröffentlicht.

## WIE HOCH IST DER HEBESATZ IN BÖBINGEN?



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11. November 2024 die neuen Hebesätze für die Grundsteuer beschlossen. Ab dem 1. Januar 2025 beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B demnach 263 Prozent, für die Grundsteuer A 712 Prozent.

## LANDESGRUNDSTEUERGESETZ



<https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-GrStGBWrahmen>

## INFORMATIONEN DEN FINANZMINISTERIUMS BADEN-WÜRTTEMBERG



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

Rückfragen zu den **Grundsteuerwert-/messbescheiden:**

Finanzamt Schwäbisch Gmünd

Hotline 07171 / 602 - 130

E-Mail: [poststelle-83@finanzamt.bwl.de](mailto:poststelle-83@finanzamt.bwl.de)

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

Steuerchatbot



Termin- und Rückrufsystem



Kontaktformular



Rückfragen zu den **Grundsteuerbescheiden:**

Steueramt Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein

Telefon: 07173 / 91431 - 103

Mail: [steueramt@rosenstein.de](mailto:steueramt@rosenstein.de)

Rückfragen zu den **Bodenrichtwerten:**

Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd:

Telefon: 07171 / 603 - 6215

Fax: 07171 / 603 - 6299

Mail: [gutachterausschuss@schwaebisch-gmuend.de](mailto:gutachterausschuss@schwaebisch-gmuend.de)

Rückfragen zu den **Grundstücksverhältnissen (Grundbuch):**

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd - Grundbuchamt

Telefon: 07171 / 7969 - 0

Telefax: 07171 / 7969 - 148

Mail: [Poststelle@GBASchwGmuend.justiz.bwl.de](mailto:Poststelle@GBASchwGmuend.justiz.bwl.de)

Kontaktformular: <https://amtsgericht-schwaebisch-gmuend.justiz-bw.de/pb/,Lde/Startseite/Amtsgericht/Grundbucheinsicht+und+Grundbuchausdrucke>