

Hinweise zur Grundsteuerreform 2025

Ihren neuen Grundsteuerbescheid erhalten Sie im Januar 2025



I. Allgemeine Informationen

Sie erhalten im Januar Ihren Grundsteuerbescheid für das Jahr 2025. Dieser basiert erstmals auf dem neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer neu geregelt wurde. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist.

II. Berechnung des Grundsteuerbetrags

Der im Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerbetrag ergibt sich aus einem dreistufigen Verfahren:

1. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

a) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Grundsteuer A): Die Berechnung erfolgt nach dem vereinfachten typisierten Ertragswertverfahren.

b) Alle übrigen Grundstücke (Grundsteuer B): Die Berechnung erfolgt nach dem modifizierten Bodenwertmodell.

$$\text{Grundstücksgröße} \times \text{Bodenrichtwert} \\ = \text{Grundsteuerwert}$$

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss Göppingen auf den Stichtag 01.01.2022 festgestellt.

2. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \\ \text{abzögl. gesetzl. Ermäßigungen (z.B. Wohnnutzung)} \\ = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

3. Grundsteuerbescheid von der Gemeinde bzw. dem Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} \\ = \text{Grundsteuerbetrag}$$

III. Hebesätze der Verbandsgemeinden

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen, mussten auch die Hebesätze der Gemeinden ab dem Jahr 2025 neu beschlossen werden.

	Grundsteuer A		Grundsteuer B	
	2024	2025	2024	2025
Aichelberg	540 %	700 %	520 %	280 %
Bad Boll	370 %	580 %	450 %	270 %
Dürnau	400 %	600 %	400 %	290 %
Gammelshausen	490 %	990 %	490 %	350 %
Hattenhofen	380 %	500 %	380 %	210 %
Zell u. A.	350 %	470 %	380 %	235 %

Die Höhe des Hebesatzes allein sagt nichts darüber aus, ob der einzelne Steuerpflichtige mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen muss. Allein anhand der Höhe des Hebesatzes kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob die neue gesetzliche Regelung von

der Gemeinde aufkommensneutral oder mit der Erzielung von Mehreinnahmen umgesetzt wird.

IV. Vergleich der Hebesätze mit anderen Gemeinden

In der Vergangenheit wurden die Hebesätze der Gemeinden gerne miteinander verglichen. **Ein Vergleich der Hebesätze ist ab dem Jahr 2025 nicht mehr aussagekräftig**, da in der neuen Berechnungsweise die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den jeweiligen Gemeinden während der letzten Jahrzehnte eine erhebliche Rolle spielt. Eine Gemeinde mit hohen Bodenrichtwerten kann beispielsweise zukünftig einen geringeren Hebesatz festlegen und dennoch dieselben Grundsteuereinnahmen wie bisher erzielen. Auch örtliche Gegebenheiten wie bspw. die Anzahl der unbebauten Grundstücke, die Gewerbegebiete sowie die Größe der Grundstücke tragen dazu bei, dass jede Gemeinde einzeln betrachtet werden muss.

V. Verschiebungen der Steuerlast unter den einzelnen Grundstückseigentümern

Aufgrund der neuen Berechnungsweise ergeben sich für einzelne Grundstückseigentümer Veränderungen zur bisher gezahlten Grundsteuer. Bspw. sind im neuen Berechnungsmodell der Grundsteuer B nur noch die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert relevant.

Die Art und Nutzung der Gebäude werden hingegen nicht mehr berücksichtigt. Beispiele:

- kleine Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern zahlen i.d.R. zukünftig weniger Grundsteuer als bisher
- große Grundstücke mit Einfamilienhäusern zahlen i.d.R. zukünftig mehr Grundsteuer als bisher
- unbebaute Baugrundstücke zahlen i.d.R. zukünftig mehr Grundsteuer als bisher
- Gewerbebetriebe zahlen i.d.R. zukünftig weniger Grundsteuer als bisher

VI. Zuständigkeiten

Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt. Kontaktdaten finden Sie auf Ihrem Bescheid vom Finanzamt.

Bei Fragen zum Hebesatz oder Ihrem Grundsteuerbescheid wenden Sie sich bitte an den Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll (Tel.: 07164/91004-99, grundsteuer@gvv-boll.de).

Ein Widerspruch gegen einen der oben genannten Bescheide entfaltet gemäß § 80 (2) VwGO keine aufschiebende Wirkung, d.h. **die Grundsteuer muss trotz eingelegetem Widerspruch vorerst bezahlt werden.**

Weitere Informationen: www.Grundsteuer-BW.de oder www.GVV-Boll.de