

# Grundsteuerreform 2025 –

## Hinweise der Stadtverwaltung zur Veranlagung und Erhebung der Grundsteuer

### 1. Rechtslage

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die bisherigen Regelungen zur Bewertung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden. Die bisherigen Grundsteuermessbeträge verlieren kraft Gesetzes ihre Gültigkeit mit Ablauf des 31.12.2024 und somit auch die Grundsteuerbescheide der Gemeinde, weshalb alle Steuerpflichtigen neue Bescheide ab 01.01.2025 erhalten müssen.

Die im Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes enthaltene Länderöffnungsklausel, ermöglicht den Bundesländern eine individuelle Regelung der Grundsteuer.

Baden-Württemberg entschied sich für die Anwendung des Bundesmodells zur Land- und Forstwirtschaft (**Grundsteuer A**).

Bei der **Grundsteuer A** erfolgt die Bewertung auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Für das **Grundvermögen (Grundsteuer B)** hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt.

Bei der **Grundsteuer B** wird die Grundstückfläche mit einem Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind nicht mehr relevant. Die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert bleiben auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt.

### **Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:**

- im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die **Finanzämter** den Grundsteuerwert fest. Bei der Grundsteuer B verkürzt gesagt aus der Multiplikation der relevanten Grundstücksfläche mit dem vom zuständigen Gutachterausschuss Limpurger Land-Bühlertal mit Sitz in Gaildorf auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert. In der Regel basieren diese Werte auf den Angaben in den Grundsteuererklärungen der Steuerpflichtigen/Eigentümer. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines **Grundsteuerwertbescheids durch das Finanzamt**.
- im zweiten Schritt wird von den **Finanzämtern** auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Dies erfolgt bei der Grundsteuer B durch Multiplikation des Grundsteuerwerts mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl von 1,3 Promille. Diese Steuermesszahl ist bei der Wohnnutzung um 30% geringer als bei sonstigen Nutzungen. Hier erfolgt eine Begünstigung des Wohnens. Das Verfahren endet mit der **Festsetzung eines Grundsteuermessbetrages im Grundsteuermessbescheid durch das Finanzamt**.
- im dritten und letzten Schritt errechnet die **Stadt Ilshofen** die Grundsteuer, in dem der Grundsteuermessbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert wird. Durch den **Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer von der Stadt Ilshofen** gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist somit – neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen – der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz der Stadt.

### 2. Hebesätze der Stadt Ilshofen

Die bisherigen Hebesätze treten zum 31.12.2024 außer Kraft. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.11.2024 mit der Neufassung der Hebesatzsatzung die neuen Hebesätze zum 01.01.2025 wie folgt beschlossen:

**Grundsteuer A: 450 v.H.**

**Grundsteuer B: 445 v.H.**

Die Grundsteuer ist eine wichtige, stabile Einnahmequelle der Stadt Ilshofen, sie unterliegt keinen konjunkturellen Schwankungen. Das Aufkommen beträgt in 2025 rd. 1,1 Mio €. Die bis zum 31.12.2024 gültigen Hebesätze wurden zum 01.01.2005 festgelegt.

Der Gesetzgeber hat an die Kommunen appelliert, die neuen Hebesätze „aufkommensneutral“ festzulegen. Hierbei sollen in der Höhe insgesamt wieder gleiche Grundsteuereinnahmen angestrebt werden. Eine Pflicht zur Aufkommensneutralität gibt es nicht, dies muss jede Kommune nach ihrer finanziellen Situation entscheiden.

Bei der Festsetzung der neuen Hebesätze wurde berücksichtigt, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt und die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben ist.

Die Hebesätze waren so festzulegen, dass durch die künftigen neuen Steuermessbeträge das bisherige Aufkommen und auch Unwägbarkeiten für Wenigereinnahmen durch Änderungen bei fehlerhaften Messbeträgen, Korrekturen durch Einzelgutachten und bisher fehlende Festsetzungen von Messbeträgen dauerhaft und sicher abgedeckt werden.

### **3. Belastungsverschiebungen**

Aufkommensneutral heißt nicht, dass der einzelne Steuerzahler wieder in etwa gleich hohe Grundsteuer zahlen muss.

Durch die Grundsteuerreform wird es zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. Das heißt, es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig erachtet und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige Folge der Reform

Es lässt sich Folgendes feststellen:

- deutliche Mehrbelastung für unbebaute Grundstücke
- Entlastung für kleine Grundstücke mit hohem Grad baulicher Nutzung
- Entlastung gewerblich genutzter Immobilien in Gewerbegebieten (da der Bodenrichtwert in Wohngebieten höher als in Gewerbegebieten ist. Der Gesetzgeber hat versucht, hier mit der Steuerermäßigung für Wohnnutzung gegenzusteuern.)
- höhere Belastung für Grundstücke mit alten Gebäuden
- höhere Belastung für große Grundstücke mit vergleichsweise geringer Grundfläche der Gebäude

**Die Gemeinde hat nur Einfluss auf den Hebesatz, nicht auf die zwangsläufigen Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerzahlern.**

### **4. Bekanntgabe der neuen Bescheide**

Derzeit werden die neuen Grundsteuerbescheide mit Datum 28.01.2025 an alle Grundstückseigentümer, die bereits vom Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid erhalten haben, mit der neuen Grundsteuer, die ab 01.01.2025 gültig ist, zugestellt bzw. versendet.

Dadurch möchten wir die Möglichkeit geben, dass bei Korrekturbedarf noch eine gewisse Vorlaufzeit besteht, damit eine Korrekturmeldung beim Finanzamt bei festgestellten Fehlern idealerweise noch vor Eintritt der ersten Fälligkeit erfolgen kann. **Die erste Fälligkeit aus dem Bescheid ist in der Regel zum 15.02.2025.**

**Leider wurde durch unseren IT-Dienstleister nicht bei allen Bescheiden ein Beiblatt mit weiteren Informationen gedruckt und beigelegt, so dass es nachfolgend im Mitteilungsblatt veröffentlicht wird.**

Sollten Sie nun keinen Grundsteuerbescheid von der Stadt erhalten haben, hat die Stadt noch keine Grundsteuermessdaten für Sie vom Finanzamt erhalten und Sie erhalten den Grundsteuerbescheid, sobald die Grundsteuermessdaten der Stadt vorliegen.

### **5. Rechtsbehelfe (Einspruch bzw. Widerspruch)**

Sollten Sie mit dem für Ihr Grundstück festgesetzten Bodenrichtwert nicht einverstanden sein, kann ein anderer Grundstückswert auf Antrag angesetzt werden.

Voraussetzung ist, dass durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen werden kann, dass der tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum 01.01.2022 mehr als 30 % von dem im Grundsteuerwertbescheid genannten Wert abweicht. Dazu müssen Sie ein kostenpflichtiges Gutachten beim

zuständigen Gutachterausschuss Limpurger Land-Bühlertal mit Sitz in Gaildorf oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dem Finanzamt vorlegen. Nähere Informationen finden Sie unter <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuerneu/Einreichen+eines+Gutachtens>

Gegen die **Bescheide des Finanzamtes (Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid)** kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden.

Gegen die **Grundsteuerbescheide der Stadt Ilshofen** kann grundsätzlich bei der Stadt Ilshofen bzw. der Widerspruchsbehörde, dem Landratsamt Schwäbisch Hall, innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Widerspruch eingelegt werden. Ein Grund wäre, wenn nicht der korrekte Hebesatz oder der Ihnen durch das Finanzamt bekanntgegebene Grundsteuermessbetrag angewendet wurde.

**Die Stadt Ilshofen ist bei Erstellen des Grundsteuerbescheides an die Bescheide des Finanzamtes gebunden**, und darf davon nicht abweichen, auch dann nicht, wenn dieser ggf. offensichtlich unrichtig ist. Alle neuen Grundsteuerbescheide bleiben so lange gültig, bis eine Korrektur des Grundsteuerbescheides durch die Stadt erfolgt. Dies bedeutet, dass die dadurch festgesetzte Grundsteuer von Ihnen zu bezahlen ist, auch wenn der darin enthaltene Grundsteuermessbetrag des Finanzamtes noch korrigiert wird (Widersprüche / Korrekturmitteilungen sind vom Finanzamt ggf. noch nicht bearbeitet). Die Korrektur des Grundsteuerbescheides der Stadt kann erst erfolgen, wenn ein korrigierter Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes vorliegt.

**Sofern Sie mit dem Grundsteuerwert bzw. dem Grundsteuermessbetrag nicht einverstanden sind, ist lediglich der Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. –messbescheid beim Finanzamt zielführend. In diesen Fällen ist das Einlegen eines Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Ilshofen daher nicht notwendig bzw. sinnvoll.**

#### **6. Zahlung:**

Die Grundsteuer wird (außer Kleinbeträge und Jahreszahler) in vierteljährlichen Raten gezahlt und zu den Fälligkeiten von der Stadt Ilshofen abgebucht, soweit der Stadt ein SEPA-Lastschriftmandat vorliegt. Sofern Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, bitten wir diesen entsprechend anzupassen.

**Weder der Einspruch beim Finanzamt gegen den Grundsteuerwert- bzw. –messbescheid, noch der Widerspruch bei der Stadt Ilshofen gegen den Grundsteuerbescheid entbinden von der Verpflichtung die Grundsteuer zunächst zu bezahlen.** Sollte der Einspruch bzw. der Widerspruch erfolgreich sein, wird der Grundsteuerbescheid entsprechend angepasst und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet

Sofern Sie bis zum 15.02.2025 noch keinen Grundsteuerbescheid von der Stadt erhalten haben, warten Sie mit der Zahlung bis ein neuer Bescheid kommt. Der neue Bescheid wirkt rückwirkend ab dem 01.01.2025.

#### **7. Künftige Änderungen**

Wenn sich am Grundbesitz Änderungen ergeben, müssen Sie ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts eine Grundsteuer-Änderungsanzeige abgeben.

Die Anzeigepflicht besteht, wenn folgende Änderungsgründe vorliegen:

- der Grundsteuerwert ändert sich
- die Vermögensart ändert sich
- die Grundstücksart ändert sich
- Wegfall einer Steuerbefreiung
- Teilung eines Grundstücks

Änderungen müssen von den Eigentümern elektronisch über das Portal „MEIN ELSTER“ an das zuständige Finanzamt übermittelt werden.

#### **8. Fragen**

Bei Fragen zum Grundsteuerwert bzw. dem Grundsteuermessbetrag wenden Sie sich bitte an Ihr **Finanzamt**

Bei sonstigen Fragen zum Grundsteuerbescheid (z.B. Lagebezeichnung, Steuerschuldner, etc.) oder bei Fragen zur Zahlung, können Sie sich gerne an die **Stadtverwaltung Ilshofen** wenden.

- Frau Tanja Schubert (**Veranlagung**)  
Telefon: 07904/702-36  
E-Mail: [Tanja.Schubert@ilshofen.de](mailto:Tanja.Schubert@ilshofen.de)

- Frau Martina Früh (**Zahlung**)  
Telefon: 07904/702-34 (vormittags)  
E-Mail: [Martina.Frueh@ilshofen.de](mailto:Martina.Frueh@ilshofen.de)