

Text Homepage VG – Grundsteuerreform

Ab dem 1. Januar 2025 gilt das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz. Es dient als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. D. h. die Reform der Grundsteuer wird sich erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken. Bis dahin werden die Grundsteuerbescheide auf den bisherigen gesetzlichen Grundlagen erlassen.

Warum eine Reform?

Die Grundsteuer basierte bisher auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 01.01.1964 nach den Wertverhältnissen zu diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. Für die Neuberechnung mussten die Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

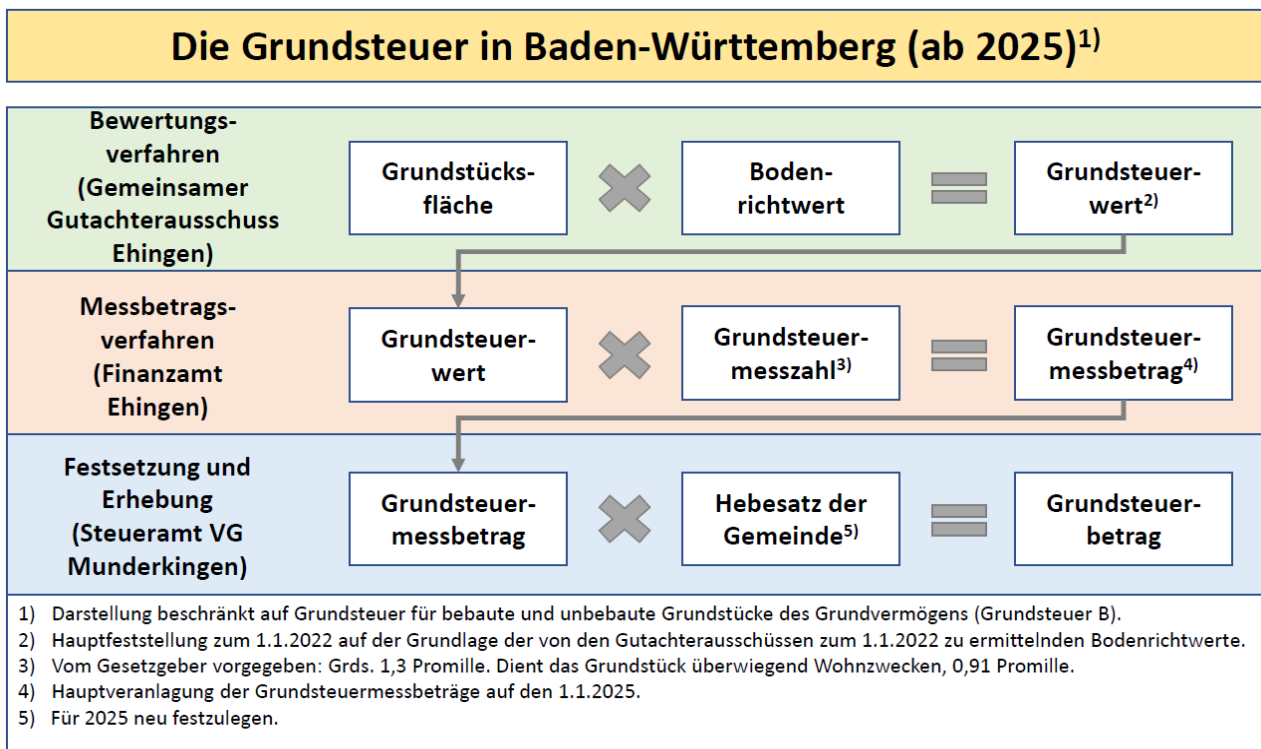
Was ist der Unterschied zwischen Grundsteuer A und B?

- Grundsteuer A
bezieht sich auf Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke (**A**grar).
- Grundsteuer B
ist das Grundvermögen. Also **b**ebaute und **b**ebaubare Grundstücke.

Wie setzt sich meine Grundsteuer A zusammen?

Bei Fragen zur Berechnung der Grundsteuer A wenden Sie sich bitte an das zuständige Finanzamt.

Wie setzt sich meine Grundsteuer B zusammen?



Für was steht „Aufkommensneutralität“?

Die Summe aller Grundsteuerbescheide soll neu einen Betrag ergeben, der nicht über dem bisherigen Betrag liegt. Dies ist aber keine Verpflichtung für die Gemeinden. Falls im Hinblick auf die Einnahmengenerierung erforderlich, können die Gemeinden die Höhe der Hebesätze anpassen. Aufgrund der veränderten Systematik der Ermittlungsgrundlagen ist mit deutlichen

Lastenverschiebungen zu rechnen. Voraussichtlich werden Eigentümer und Mieter im Geschosswohnungsbau entlastet, während z.B. für Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken höhere Grundsteuerbeträge anfallen. Auf diesen Sachverhalt hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Wie ist der aktuelle Stand bei der Verwaltungsgemeinschaft?

In der Grundsteuer B haben wir inzwischen etwa 95 % der Messbescheide erhalten. Bei der Grundsteuer A sind es etwa 75 %. Einige Fälle müssen noch manuell bearbeitet werden. Hierbei musste die Verwaltungsgemeinschaft auf wichtige Updates im Veranlagungsprogramm und das Einspielen der fehlenden Fälle vom Finanzamt warten. Vorgesehen ist, dass die vorhandenen Daten schnellstmöglich eingepflegt werden und die Bescheide ab Mitte Januar verschickt werden können. **Nicht alle Eigentümer der Verbandsgemeinden werden zur ersten Fälligkeit am 15.02.2025 einen Grundsteuerbescheid erhalten.** Sollte der Bescheid erst nach der ersten Fälligkeit zugestellt werden, wird die abweichende Fälligkeit und Höhe der Grundsteuer auf dem Bescheid ersichtlich sein.

Was kann ich tun, wenn ich mit dem Bodenrichtwert für mein Grundstück nicht einverstanden bin?

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Grund und Boden innerhalb der Bodenrichtwertzone. Folglich spiegelt der Bodenrichtwert keinen individuellen Grundstückswert eines einzelnen Grundstücks wider. Der Bodenrichtwert und die Bodenrichtwertzonen werden von den unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelt. Gegen den Bodenrichtwert kann weder Einspruch beim Finanzamt, noch formal Widerspruch bei der Kommune oder dem Gutachterausschuss eingelegt werden.

Wenn Sie mit dem Bodenrichtwert für Ihr Grundstück nicht einverstanden sind, haben Sie **zwei Möglichkeiten**:

1. Zur Klärung an den Gutachterausschuss wenden

Zunächst können Sie sich an den Gutachterausschuss wenden. Der Gutachterausschuss prüft dann den Sachverhalt. Er kann Ihnen erklären, wie er zu seiner Entscheidung über die Zonengrenze bzw. die Höhe des Bodenrichtwerts kam. Sollte es bei der Bewertung zu Fehlern gekommen sein, kann der Gutachterausschuss die Zonengrenze und gegebenenfalls auch den Bodenrichtwert neu beschließen und damit korrigieren. Dieser neue Wert wird dann der Besteuerung zugrunde gelegt. Ein Einspruch ist hierfür nicht erforderlich. Die Bescheide werden dann von Amts wegen geändert.

1. Qualifiziertes Gutachten beauftragen

Alternativ können Sie beim Finanzamt einen Antrag stellen, dass dieses einen durch Gutachten nachgewiesenen geringeren Wert für Ihr Grundstück ansetzt. Ein besonderes Antragsformular braucht es dafür nicht. Damit das Finanzamt diesen geringeren Wert berücksichtigen kann, müssen Sie dann das qualifizierte Gutachten vorlegen. Das muss noch nicht gemeinsam mit dem Antrag eingereicht werden, sondern kann auch später vorliegen.

Ein solches Gutachten ist kostenpflichtig und kann vom Gutachterausschuss sowie den in § 38 Absatz 4 Satz 3 Landesgrundsteuergesetz genannten Personen ausgestellt werden. **Damit der Bodenrichtwert für Ihr Grundstück geändert wird, muss das Gutachten einen um mehr als 30 Prozent geringeren tatsächlichen Wert des Grund und Bodens nachweisen.** Der Wert im Gutachten muss also deutlich vom festgelegten Bodenrichtwert abweichen. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Grundstück wegen des Planungs- und Bebauungsrechts im Vergleich zu den übrigen Grundstücken der Bodenrichtwertzone nur eingeschränkt nutzbar ist.

Das Finanzamt wird das Gutachten prüfen. Wenn die formalen und inhaltlichen Anforderungen erfüllt sind, wird das Finanzamt den geringeren Wert für die Besteuerung übernehmen. Bereits verschickte Bescheide werden von Amts wegen geändert. Sie müssen hierfür nichts weiter tun.

Der Wert aus dem Gutachten gilt ab dem Folgejahr Ihres Antrags. Deshalb ist wichtig, wann Sie den Antrag gestellt haben. Wann Sie Ihr Gutachten tatsächlich vorlegen, ist grundsätzlich zweitrangig. Der niedrigere Wert gilt bis zum Ende des Hauptfeststellungszeitraums.

Achtung Sonderregelung:

Da die Reform der Grundsteuer für alle Eigentümerinnen und Eigentümer eine Umstellung bedeutet, gilt für die erste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte eine Sonderregelung: Wenn Sie das Gutachten bis

zum **30. Juni 2025** beauftragen, wird es vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann Sie den Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht haben. Wichtig ist, dass das Auftragsdatum im Gutachten vermerkt ist.

Ich habe Einspruch gegen den Messbescheid beim Finanzamt eingelegt. Welche Auswirkungen hat das?

Keine. Der Einspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet, das Verfahren wird normal weitergeführt, bis über den Einspruch entschieden wurde. Sie erhalten trotzdem einen Grundsteuerbescheid von der Gemeinde und müssen die Grundsteuer bezahlen.

Was mache ich, wenn ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde einlegen möchte?

Der Grundsteuerbescheid der Gemeinde ist lediglich ein Folgebescheid des Grundsteuermessbescheides und des Grundsteuerwertbescheides des Finanzamtes. Ein Einspruch war nur gegenüber des Grundlagenbescheides des Finanzamtes möglich. Die Frist hierfür lag bei 4 Wochen nach Bekanntgabe. Diese ist bei den meisten Eigentümern abgelaufen.

Bei der Gemeinde kann nur Widerspruch gegen den Hebesatz eingelegt werden. Dieser ist allerdings vom Gemeinderat rechtskräftig beschlossen worden. Ein Widerspruch hat keine Aussicht auf Erfolg.

Es ist Ende Januar und ich habe noch keinen Grundsteuerbescheid erhalten. Was mache ich nun?

Wenn Sie bisher auch noch keinen Grundsteuermessbescheid und keinen Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt erhalten haben, liegt ihr Fall sehr wahrscheinlich noch beim Finanzamt in Bearbeitung. Bitte melden Sie sich dort. Wenn sie Wert- und Messbescheid bereits erhalten haben, liegt ihr Fall bei uns im Steueramt der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen. Schreiben Sie in diesem Fall bitte eine kurze Mail mit dem Vertragsgegenstand, dem Namen der betreffenden Gemeinde und einer Erläuterung an steueramt@munderkingen.de.

Ich war bisher Jahreszahler. Ändert sich was für mich?

Nein. Die Anträge auf Jahreszahlung werden automatisch ins neue Recht übernommen. Anders sieht es aus bei Jahreszahlung aufgrund der Kleinbetragsregelung. Steuerbeträge bis 15 € werden einmal Jährlich (15.08.) fällig und bis 30 € zweimal Jährlich (15.02. + 15.08.). Ändert sich der Steuerwert, kann es sein, dass Sie aus dieser Regelung herausfallen oder neu darunterfallen.

Sollten Sie eine Änderung vom alten zum neuen Recht wünschen, melden Sie sich bitte per Mail mit dem Vertragsgegenstand, dem Namen der betreffenden Gemeinde und einer Erläuterung an steueramt@munderkingen.de.

Ich habe Einzugsverfahren über ein Sepa-Mandat hinterlegt. Ändert sich hier was?

Nein. Die Sepa-Mandate werden ganz normal übernommen. Bitte schauen Sie trotzdem nochmal, ob das Sepa auf Ihrem Bescheid angegeben ist. Bei Änderungen z.B. beim Eigentümer kann es sein, dass das Sepa-Mandat erneuert werden muss. Bitte schauen Sie insbesondere bei Aufteilungen der Grundstücke nochmal genau, ob das Sepa-Mandat bei allen Objekten aktiv ist. Falls kein Sepa-Mandat bei der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen vorliegt, wird automatisch ein Vordruck an den Bescheid angehängt.

Das Steueramt der Verwaltungsgemeinschaft ist an folgenden Tagen für Sie da:

Montag	08:30 – 11:45 Uhr	13:45 – 16:00 Uhr
Mittwoch	08:30 – 11:45 Uhr	13:45 – 16:00 Uhr
Freitag	08:30 – 11:45 Uhr	

Sie erreichen uns unter steueramt@munderkingen.de oder 07393/598-214.