



Fragen zur Grundsteuerreform Fragen zur Grundsteuerberechnung ab dem Jahr 2025

Warum bekomme ich einen Grundsteuerwertbescheid (Finanzamt), Grundsteuermessbescheid (Finanzamt) und einen Grundsteuerbescheid (Gemeinde)?

Unterscheidung Grundsteuerwert, Grundsteuermessbetrag und Grundsteuer

Die Grundsteuer wird nach dem Grundsteuergesetz in einem dreistufigen Verfahren geregelt.

Zunächst wird im Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt der **Grundsteuerwert** ermittelt.

Bei der Grundsteuer B werden dabei die relevanten Grundstücksflächen mit dem Bodenrichtwert multipliziert.

In der Regel basieren diese Werte auf den Angaben aus Ihrer Steuererklärung.

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

Im nächsten Schritt wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert.

Das Ergebnis daraus ergibt den **Grundsteuermessbetrag**. Diesen finden Sie im Grundsteuermessbescheid des Finanzamts.

$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$

Die Steuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3 Promille.

Bei der Wohnnutzung wird diese Steuermesszahl um 30 Prozent auf 0,91 Promille reduziert. Hier erfolgt also eine Begünstigung des Wohnens.

In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert.

Daraus ergibt sich schließlich die konkrete **Grundsteuer**, die im Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$

Bodenrichtwert

Wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?

Die Bodenrichtwerte sind in die Datenbank Boris-BW eingestellt und können dort abgerufen werden.

https://www.gutachterausschuessebw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de

unter der **Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“**.



Wer hat den Bodenrichtwert festgelegt?

Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss der Stadt Weil am Rhein als unabhängigem Gremium auf den für die Bewertung relevanten Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium dessen Mitglieder Erfahrungen im örtlichen Grundstücksmarkt haben.

Die Kontaktdaten des Gutachterausschusses finden Sie unter:

<https://www.weil-am-rhein.de/site/weil-am-rhein-2020/node/3212609?QUERYSTRING=Gutachteraussch%C3%BCsse>

Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?

Alleine die Nutzung als Gartenfläche sagt noch nichts darüber aus, inwieweit die Fläche Bauland ist. In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken) zum Bauland. Die Größe der nicht bebaubaren, aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.

Ist der Bodenrichtwert der Marktwert meines Grundstücks?

Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein fiktives unbebautes Grundstück mit definierten Merkmalen (z.B. Art und Maß der Bebauung). Dieses fiktive Grundstück wird als Bodenrichtwertgrundstück bezeichnet. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen typisch für die Zone sein. Innerhalb einer Zone können die Merkmale zwischen den tatsächlich vorhandenen Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück somit abweichen.

Lagebedingte Wertunterschiede dürfen innerhalb einer Zone beispielsweise plus/minus 30 Prozent betragen. Der Bodenrichtwert muss daher nicht mit dem Marktwert Ihres Grundstücks identisch sein.

Was muss ich tun, damit für mein Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?

Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem in § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht. Dazu müssen Sie ein Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dann dem Finanzamt vorlegen. Anerkannt sind die Gutachter, wenn sie öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind.



Nähere Informationen finden sich unter der Kachel „Einreichen eines Gutachtens“ auf der landeseigenen Internetseite [www.grundsteuerbw.de](https://finanzamt-bw.fvbw.de/Lde/Startseite/Grundsteuerneu/Einreichen+eines+Gutachtens)
[https://finanzamt-bw.fvbw.de/Lde/Startseite/Grundsteuerneu/
Einreichen+eines+Gutachtens](https://finanzamt-bw.fvbw.de/Lde/Startseite/Grundsteuerneu/Einreichen+eines+Gutachtens)

Grundsteuerwertbescheid (Finanzamt)

Wie errechnet sich der Grundsteuerwert?

Bei der Grundsteuer B wird der Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multipliziert.

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = Grundsteuerwert

Den Grundsteuerwertbescheid erhalten Sie von Ihrem Finanzamt in Lörrach.

Warum wurde mein Grundsteuerwert geschätzt?

Eine Schätzung erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde.

Warum werden die Gebäude nicht mehr mitbewertet?

Der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg hat sich dafür entschieden, im Rahmen der Grundsteuer B nur auf den Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche) abzustellen. Der Wert des Gebäudes spielt im neuen Grundsteuermodell keine Rolle.

Grundsteuerwertbescheid (Landwirt)

Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum Landwirtschaftlichen Betrieb?

Sowohl das neue Bundesmodell als auch das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) regeln, dass die Wohnungen/Wohnhäuser (sog. „Wohnteil“) der Landwirte wie die Wohnungen/Wohngebäude von Nicht-Landwirten der Grundsteuer B unterliegen. Die Kommune hat hierauf leider keinen Einfluss.

Ich muss jetzt für mein Haus und meinen landwirtschaftlichen Betrieb zusammen mehr zahlen als bisher, als mein Haus noch zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört hat. Warum?

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist. Daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und



Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Pauschal betrachtet haben Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem neuen Recht mehr zu bezahlen als bisher. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf.

Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?

Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/Wohngebäude (sog. „Wohnteil“) in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen.

Wenn Sie die Grundsteuererklärung **nicht abgegeben** haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt. Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt.

Grundsteuermessbetrag (Ermittlung beim Finanzamt)

Wie wird der Grundsteuermessbetrag berechnet?

Zunächst wird im Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt der **Grundsteuerwert** ermittelt.

Bei der Grundsteuer B werden dabei die relevanten Grundstücksflächen mit dem Bodenrichtwert multipliziert.

In der Regel basieren diese Werte auf den Angaben aus Ihrer Steuererklärung.

Bodenrichtwert x Grundstücksfläche = **Grundsteuerwert**

Das Ergebnis daraus ergibt den **Grundsteuermessbetrag**. Diesen finden Sie im Grundsteuermessbescheid des Finanzamts.

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = **Grundsteuermessbetrag**

Die Steuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3 Promille.

Bei der Wohnnutzung wird diese Steuermesszahl um 30 Prozent auf 0,91 Promille reduziert. Hier erfolgt also eine Begünstigung des Wohnens.

Der Antrag dafür kann in schriftlicher oder telefonischer Form beim Finanzamt gestellt werden.

Warum wurde mein Grundsteuermessbetrag geschätzt?

Eine Schätzung erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht abgegeben wurde.



Ich habe für mein Wohngebäude/meine Wohnung keine Ermäßigung bei der Messzahl erhalten. Warum?

Eventuell haben Sie die Ermäßigung für die Wohnung/Wohngebäude in der Grundsteuererklärung nicht angekreuzt.

Oder: Die Ermäßigung setzt einen Antrag voraus. Der Antrag kann in schriftlicher oder telefonischer Form beim Finanzamt gestellt werden. Haben Sie die Grundsteuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben und musste das Finanzamt deshalb schätzen, wurde mangels Antrags keine Ermäßigung gewährt.

Bitte setzen Sie sich mit dem Finanzamt Lörrach in Verbindung.

Mein Grundsteuermessbetrag ist höher als bisher. Warum?

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Bemessung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß war, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich.

Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf.

Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Hebesatz der Gemeinden

Warum ändert sich der Hebesatz im Vergleich zu bisher?

Eine Neuregelung der Grundsteuer wurde erforderlich, weil das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Daher musste der Gesetzgeber ein neues Modell entwickeln. Da die Grundsteuerberechnung nicht mehr mit der bisherigen vergleichbar ist, unterscheidet sich in der Regel auch der Hebesatz.

Was heißt „aufkommensneutraler Hebesatz“ / Aufkommensneutralität?

Aufkommensneutral heißt, dass es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen im Jahr 2025 nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens bei der Gemeinde gegenüber dem Jahr 2024



kommt. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, bei dem dieses Ziel voraussichtlich erreicht wird.

Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität wird es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist.

Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Wann wurde der Hebesatz beschlossen und in welcher Höhe?

Gemeinde Binzen

Hebesatz Grundsteuer A = 275 v.H.

Hebesatz Grundsteuer B = 220 V.H.

Beschlussfassung im Gemeinderat am 05.12.2024

Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 10.12.2024

Gemeinde Eimeldingen

Hebesatz Grundsteuer A und B = 215 v.H.

Beschlussfassung im Gemeinderat am 28.11.2024

Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 03.12.2024

Gemeinde Rümmingen

Hebesatz Grundsteuer A und B = 190 v.H.

Beschlussfassung im Gemeinderat am 18.11.2024

Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 26.11.2024

Gemeinde Fischingen

Hebesatz Grundsteuer A und B = 190 v.H.

Beschlussfassung im Gemeinderat am 27.11.2024

Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 03.12.2024

Gemeinde Schallbach

Hebesatz Grundsteuer A = 310 v.H.

Hebesatz Grundsteuer B = 140 v.H.

Beschlussfassung im Gemeinderat am 12.12.2024

Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 17.12.2024

Gemeinde Wittlingen

Hebesatz Grundsteuer A und B = 190 v.H.

Beschlussfassung im Gemeinderat am 11.12.2024

Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 17.12.2024



Wie lange gilt der Hebesatz?

Der Hebesatz gilt bis zu einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat; längstens jedoch bis zum Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums (31. Dezember 2030)

Der Hebesatz ist höher als im Transparenzregister angegeben. Darf die Gemeinde das?

Ja, die Gemeinde ist nicht an die Vorgaben im Transparenzregister gebunden.

Bei Aufkommensneutralität:

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat die Bandbreite Aufkommensneutraler Hebesätze nicht auf der aktuellen Datenbasis errechnet. D.h. es kann sein, dass eine Gemeinde durch den im Transparenzregister ausgewiesenen Hebesatz nicht das bisherige Grundsteueraufkommen erzielen würde. Dies kann u. a. dann der Fall sein, wenn noch nicht alle Grundstückseigentümer ihre Steuererklärung abgegeben haben bzw. die Finanzämter noch keine Messbescheide erlassen haben oder hierbei Fehler passiert sind. In diesem Fall muss die Gemeinde dies bei der Ermittlung des Hebesatzes berücksichtigen.

Warum hält sich die Gemeinde ggf. nicht an die Zusage der Kommunen, das Grundsteueraufkommen nicht zu erhöhen?

Die Kommunen haben zugesagt, dass es wegen der Grundsteuerreform zu keiner Erhöhung des Steueraufkommens kommt. Allerdings richtet sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens, wie in jedem (Haushalts-) Jahr, nach der wirtschaftlichen Lage, dem Finanzbedarf und muss sich an diversen Maßgaben des Haushaltsausgleichs orientieren. Vor dem Hintergrund, dass von Bund und Land zwar einerseits von den Städten und Gemeinden zu erbringende Erfüllungsstandards zugesagt und gesetzlich verankert werden, es andererseits aber häufig an einer auskömmlichen Finanzierung seitens des Bundes und des Landes mangelt, hat sich diese aus unserer Sicht unzureichende Finanzierung letztendlich direkt auf die Höhe des Hebesatzes ausgewirkt.

Der Hebesatz ist höher als bisher. Also wird durch die Grundsteuerreform doch „hintenrum“ die Grundsteuer erhöht!

Da der Hebesatz mit dem jeweiligen Messbetrag multipliziert wird, sagt die Höhe des Hebesatzes allein nichts über die Höhe des zukünftigen Grundsteueraufkommens aus.

Ob und inwieweit zur Erreichung des Grundsteueraufkommens 2024 der Hebesatz 2025 gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, hängt von der Veränderung der Summe der neuen



Messbeträge im Gemeindegebiet gegenüber der Summe der bisherigen Messbeträge im Gemeindegebiet ab. Dies ist in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich und hängt durch das modifizierte Bodenwertmodell des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Bebauung eines Gebäudes auf der Ebene der Bewertung unberücksichtigt bleibt, nahezu ausschließlich von der Höhe der Bodenrichtwerte ab.

Abhängig von der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den vergangenen Jahrzehnten kann die Summe der Bodenwerte zum 1. Januar 2022 und in der Folge die Summe der Messbeträge in einer Gemeinde höher oder niedriger sein als bisher.

In Gemeinden mit niedrigeren Bodenrichtwerten kann deshalb ein deutlich höherer Hebesatz als bisher nötig sein, um überhaupt ein Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen.

Der Hebesatz ist niedriger als bisher. Trotzdem muss ich mehr Grundsteuer bezahlen. Warum?

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen.

Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist.

Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf.

Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Grundsteuerbescheid (Gemeinde)

Warum muss ich jetzt mehr Grundsteuer bezahlen als bisher?

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich.

Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es



Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist.

Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Warum habe ich nur für mein Objekt A einen Grundsteuerbescheid bekommen und nicht auch für das Objekt B?

Wenn Sie dafür einen Grundsteuermessbescheid des Finanzamts erhalten haben, setzen Sie sich bitte mit dem GVV Vorderes Kandertal, Fachbereich Steuern & Abgaben in Verbindung

Sollte noch kein Bescheid vom Finanzamt bei Ihnen eingegangen sein, erhalten Sie Ihren Grundsteuerbescheid sobald uns die entsprechenden Daten vom Finanzamt mitgeteilt wurden.

Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids (Finanzamt) ist falsch!

Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheide) erfolgt durch das Finanzamt.

Die Gemeindeverwaltung ist bis zu einer möglichen Änderung an den bestehenden o.g. Grundlagenbescheid gebunden.

Bitte wenden Sie sich in diesem Fall an Ihr Finanzamt in Lörrach.

Die Objektbezeichnung ist falsch.

Sofern die Objektbezeichnung auf dem Grundsteuermessbescheid falsch ist, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt in Lörrach.

Hinweis: der Grundsteuermessbescheid ist auch mit falscher Lagebezeichnung wirksam, ausschlaggebend für die Wirksamkeit ist die Grundstückskenzeichnung (z.B. Gemarkung und Flurstücksnummer)
Ein Anspruch auf Änderung des Bescheides besteht nicht.

Sofern die Objektbezeichnung auf dem **Grundsteuerbescheid** (Gemeinde) falsch ist, wenden Sie sich bitte an den GVV Vorderes Kandertal, Fachbereich Steuern & Abgaben.



Warum habe ich den Grundsteuerbescheid (Gemeinde) erhalten (und nicht meine Miteigentümer/Miterben)?

Wird der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Personen nach § 10 Abs. 2 LGrStG Gesamtschuldner.

In diesem Fall kann die Kommune von allen Gesamtschuldnern den gesamten Betrag fordern (aber insgesamt nur einmal)

Wir haben Sie als einen der Gesamtschuldner ausgewählt. Der Bescheid ergeht an Sie kann diesen an Ihre Miteigentümer/Miterben weiterleiten.

Haben meine Miterben/Miteigentümer ebenfalls einen Grundsteuerbescheid erhalten?

Nein. Wir haben Sie als einen der Gesamtschuldner ausgewählt. Der Bescheid ergeht an Sie und kann gerne von Ihnen an Ihre Miteigentümer/Miterben weitergeleitet werden.

Warum steht meine Frau/mein Mann/weitere Eigentümer nicht mehr auf dem Bescheid?

Sofern diese auch nicht auf dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamts stehen:
Bitte klären Sie dies mit Ihrem Finanzamt in Lörrach und setzen uns darüber in Kenntnis.

Warum steht meine Frau/mein Mann/weitere Miteigentümer auf dem Grundsteuerbescheid (Gemeinde) aber nicht auf dem Grundsteuermessbescheid (Finanzamt)?

Grundlage für die Erstellung des Grundsteuerbescheides ist der Grundsteuermessbescheid.
Bitte wenden Sie sich deshalb an das Finanzamt in Lörrach und setzen uns darüber in Kenntnis.
Sobald der Grundsteuermessbescheid korrigiert wurde, kann der Grundsteuerbescheid geändert werden.

Mir gehört das Grundstück nicht/nicht mehr. Warum erhalte ich den Grundsteuerbescheid?

Diese Angaben wurden vom Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt.
Wenn diese nicht richtig sind, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt und setzen uns darüber in Kenntnis.

Bei Eigentumswechsel im laufenden Jahr:



Aufgrund des Kaufvertrags erstellt das Finanzamt automatisch einen neuen Grundsteuermessbescheid zum 1. Januar **des auf den Kauf folgenden Jahres**. Bis zur Bearbeitung durch das Finanzamt bleiben Sie steuerpflichtig. Sobald der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts vorliegt, erhalten Sie von uns einen „Aufhebungsbescheid“. Gezahlte Grundsteuer erstatten wir Ihnen dann von Amtswegen.

Rechtsbehelfe

Muss ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid (Gemeinde) einlegen, auch wenn ich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid/ Grundsteuerwertbescheid (Finanzamt) eingelegt habe?

Sobald Sie Widerspruch gegen den Grundsteuermessbescheid/ Grundsteuerwertbescheid eingelegt haben, ist es nicht notwendig und auch nicht zielführend gegen den Grundsteuerbescheid Widerspruch einzulegen. Die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. Grundsteuerwertbescheids gebunden. Werden diese durch das Finanzamt geändert, erhalten Sie automatisch einen geänderten Grundsteuerbescheid.

Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?

Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen.

Sobald Sie einen Grundsteuerbescheid erhalten haben, entsteht die Zahlungsverpflichtung gegenüber der Gemeinde entsprechend den abgebildeten Fälligkeiten.

Sollte nicht innerhalb der gesetzten Frist beglichen werden, fallen hierfür Mahngebühren und Säumniszuschläge an.

Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.

Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt habe?

Ein Widerspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Sobald Sie einen Grundsteuerbescheid erhalten entsteht die Zahllast, sollte diese nicht innerhalb der gesetzten Frist beglichen werden, fallen hier Verzugszinsen an.

Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.



Erhebungsverfahren

Wann muss ich die Grundsteuer bezahlen?

Folgende Zahlungstermine sind gesetzlich festgelegt:

Vierteljahresbeiträge

15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. des laufenden Kalenderjahres

Halbjahresbeiträge über 15 € und unter 30 €

15.02. und 15.08. des laufenden Kalenderjahres

Jahresbeiträge unter 15 €

15.08. des laufenden Kalenderjahres

Jahreszahler

(nach Antragstellung durch den Steuerpflichtigen)

01.07. des laufenden Kalenderjahres

Im Rahmen einer Kleinbetragsregelung wird die Grundsteuer von uns erst ab einem Gesamtbetrag in Höhe von 5,00 € festgesetzt. In diesen Fällen ergeht grundsätzlich eine schriftliche Zahlungsaufforderung.

Warum muss ich die Grundsteuer in einem Betrag bezahlen?

Jahresfälligkeit 01.07.:

Sie hatten bei uns bislang eine Jahreszahlung zum 01.07. beantragt. Ihre bisherige Jahreszahlung haben wir weiter übernommen, könnten das jedoch für die Zukunft gerne wieder löschen.

Jahresfälligkeit 15.08.:

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 28 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes werden am 15.08. fällig, wenn der Jahresbetrag einen Wert von 15 EUR nicht übersteigt.

Kann mein Mieter die Grundsteuer bezahlen?

Die Zahlung kann auch gerne von Ihrem Mieter kommen. Damit wir die Zahlung zuordnen können, müsste aber zwingend die auf dem Bescheid angegebene Beleg-Nr. ersichtlich sein. Diese finden Sie auf Ihrem Grundsteuerbescheid. Zahlt Ihr Mieter nicht oder nicht rechtzeitig, erhalten Sie als Steuerpflichtiger jedoch die Mahnungen.



Bei Jahreszahlern: Ich kann den Jahresbetrag nicht auf einmal bezahlen. Welche Möglichkeiten habe ich?

Sie können die Zahlung gerne wieder auf Quartalszahlung umstellen. Bitte setzen Sie sich hierfür mit dem GVV Vorderes Kandertal, Fachbereich Steuern & Abgaben in Verbindung.

Ich kann die Grundsteuerrate nicht auf einmal bezahlen. Welche Möglichkeiten gibt es?

Gerne können Sie sich in diesem Fall an die Verbandskasse des GVV Vorderes Kandertal wenden.

Welche Gründe für einen Erlass gibt es? Wie muss ich den Erlass beantragen?

Bei der Grundsteuer B sieht das Landesgrundsteuergesetz unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit für einen (teilweisen) Erlass für Kulturgut und Grünanlagen (parkähnliche Anlage innerhalb einer Ortschaft die zur Erholung und Freizeitaktivitäten dient) vor. Anders als im bisherigen Grundsteuerrecht ist im Landesgrundsteuergesetz für die Grundsteuer B kein Erlass bei einer wesentlichen Ertragsminderung vorgesehen. Dies ist darin begründet, dass, anders als bisher, die vorhandenen Gebäude bei der Höhe der Grundsteuer keine Rolle spielen und daher insoweit auch keine Ermäßigung/ Erlass in Betracht kommt.

Mein Mieter ist ausgezogen. Die Wohnung steht jetzt leer. Kann ich wegen der Mietausfälle einen Erlassantrag stellen?

Nein, Mietausfälle sind im neuen Grundsteuerrecht kein Erlassgrund mehr. Grund dafür ist, dass die Gebäude im neuen Recht nicht mehr mitgerechnet werden.



Gemeindeverwaltungsverband
Vorderes Kandertal

Kontaktaufnahme

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein

Tel. 07621/704-0

gutachterausschuss@weil-am-rhein.de

<https://www.weil-am-rhein.de/site/weil-am-rhein-2020/node/3212609?QUERYSTRING=Gutachteraussch%C3%BCsse>

Finanzamt Lörrach

Tel. 07621/1678-0

Kontaktformular

<https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Service/Kontaktformular>

Online Terminvergabe

<https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Service/Termin-+und+Rueckrufsystem>

GVV Vorderes Kandertal

Fachbereich Steuern & Abgaben

Tel. 07621/6608-18

vollmer@gvv-vk.de

GVV Vorderes Kandertal

Verbandskasse

Tel. 07621/6608-19 oder 26

fantoli@gvv-vk.de oder gresslin@gvv-vk.de