

GRUNDSTEUERJAHRESBESCHEIDE 2021

Den Grundstückseigentümern werden in diesen Tagen die Grundsteuerjahresbescheide für das Jahr 2021 zugestellt. Bitte prüfen Sie Ihren Bescheid und beachten Sie dabei insbesondere folgende Punkte:

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung werden seit 2017 nur noch dann Jahresbescheide verschickt, wenn sich bei Grundsteuer eine Änderung ergibt. Bitte bewahren Sie auch den Grundsteuerjahresbescheid 2021 sorgfältig auf! Er behält wieder so lange seine Gültigkeit – ggf. mehrere Jahre -, bis Sie von uns einen Änderungsbescheid erhalten.

Anschrift, Name

Stimmt Ihre Anschrift noch? Oder hat sich evtl. Ihr Name geändert (z. B. durch Heirat)? Ist der Name richtig geschrieben?

Falls Änderungen vorgenommen werden müssen, teilen Sie uns diese bitte mit (Ansprechpartner siehe unten).

Fälligkeiten beachten

Die Grundsteuer ist grundsätzlich in vier gleichen Raten jeweils zum **15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November** jeden Jahres zu bezahlen. Für Kleinbeträge gelten andere Fälligkeiten. Anträge auf einmalige Zahlungen konnten aus verfahrenstechnischen Gründen nur berücksichtigt werden, wenn uns diese bis Ende Oktober 2020 vorlagen. Später eingehende Jahreszahler-Anträge werden für das Jahr 2022 vorgemerkt.

Bitte beachten Sie die auf Ihrem Bescheid angegebenen Fälligkeiten.

SEPA-Lastschriftmandat (Einzugsermächtigung)

Wenn Sie bereits in der Vergangenheit am Lastschriftverfahren teilgenommen haben, brauchen Sie sich um die Fälligkeiten nicht zu kümmern. Dann erfolgt zum jeweiligen Fälligkeitstermin der Einzug des Steuerbetrages von Ihrem Girokonto. In diesem Fall enthält Ihr Bescheid den Hinweis „Fällige Forderungen werden entsprechend Ihrem Mandat eingezogen ...“

Falls Sie künftig auch am Lastschriftverfahren teilnehmen wollen, ist dies jederzeit möglich. Hierzu ist jedoch die Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats mit persönlicher Unterschrift erforderlich. Ein entsprechendes Formular erhalten Sie bei der Gemeindekasse bzw. finden Sie auf unserer Homepage zum Download.

Sie verkaufen Ihr Grundstück während des Jahres?

Dann müssen Sie nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes die Grundsteuer trotzdem für das ganze Jahr bezahlen. Erst ab dem folgenden Jahr ist dann der neue Eigentümer Steuerschuldner. Wenn Sie im Kaufvertrag eine andere Regelung vereinbart haben, dann ist der anteilige Steuerbetrag zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber intern auszugleichen. Wurde von uns nochmals die Grundsteuer für das Jahr 2021 festgesetzt, obwohl Sie Ihr Grundstück bereits Ende des Jahres 2020 verkauft haben? Dann wird Ihr Grundsteuerbescheid 2021 automatisch von uns geändert, sobald uns die neuen Eigentumsverhältnisse vom Finanzamt mitgeteilt worden sind.

Sind Sie mit der Bewertung Ihres Grundbesitzes nicht einverstanden?

Das Steueramt der Gemeinde ist bei der Berechnung der Grundsteuer an die Festsetzungen im Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes gebunden. Sollten Sie mit der Bewertung Ihres Grundbesitzes nicht einverstanden sein (Einheitswert, Grundsteuermessbetrag usw.), müssen Sie sich mit der Bewertungsstelle des Finanzamtes Nürtingen in Verbindung setzen (Telefon 07022/ 709-153 oder -162).

Haben Sie noch weitere Fragen?

In diesem Falle wenden Sie sich bitte an Herrn Kronberger, Steueramt, Telefon: 07021 / 5000-26, Telefax: 07021 / 5000-85 oder E-Mail-Adresse: e.kronberger@dettingen-teck.de

Information zur Reform der Grundsteuer

Die Grundsteuerjahresbescheide 2021 wurden noch auf den bisherigen gesetzlichen Grundlagen erlassen.

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt erst ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken.

Warum überhaupt eine Reform der Grundsteuer?

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 1.1.1964 nach den Wertverhältnissen in 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. In einer Übergangszeit bis 2024 darf das bisherige Recht noch angewendet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

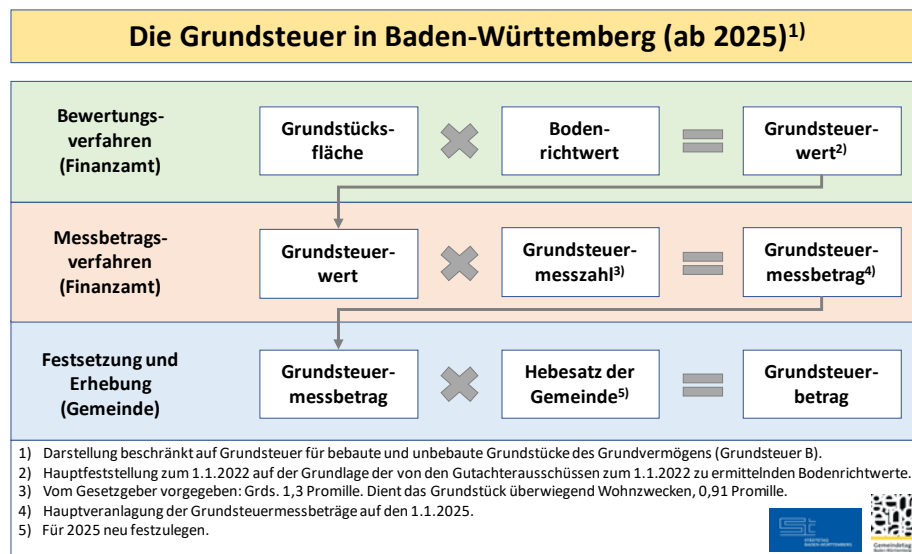
Die gesetzliche Neuregelung

Im Herbst 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Reform beschlossen. Er hat dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Davon hat der Landtag von Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 ein Landesgrundsteuergesetz beschlossen. Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auch auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.

Die Eckpunkte der Neuregelung in Baden-Württemberg

- Wie bisher unterliegen der Grundsteuer die **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** und die **Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B)**.
- Auch verfahrensrechtlich bleibt es beim bisher bekannten dreistufigen Verfahren: Die örtlich zuständigen Finanzämter (Lagefinanzämter) bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) durch **Grundsteuerwertbescheide** fest. In einem weiteren Schritt berechnen sie die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch **Grundsteuermessbescheide** fest. Die Gemeinden/Städte setzen den örtlichen Hebesatz jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B fest, erlassen die **Grundsteuerbescheide** und erheben die Grundsteuer.
- Die Bewertung der **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** erfolgt in Anlehnung an die Bundesregelung in einem **Ertragswertverfahren**: Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit vom Gesetzgeber vorgegebenen **typisierten Reinertragswerten** bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B.
- Die Bewertung der **bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B)** orientiert sich ausschließlich an den **Bodenwerten**. Der Landesgesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, auch die Gebäude in die Bewertung einzubeziehen. Der Bodenwert, so seine Überlegung, spiegele den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpere das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten. **Der Grundsteuerwert ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert.**
Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm. Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt bei der Finanzverwaltung und bei den Steuerpflichtigen.
Der Grundsteuerwert wird mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) multipliziert. Daraus ergibt sich der **Grundsteuermessbetrag**, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist. Für **überwiegend zu Wohnzwecken genutzte bebaute Grundstücke** wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt also **0,91 Promille**.
- Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, mit dem jeweiligen **Hebesatz** der Gemeinde/Stadt

multipliziert, woraus sich die tatsächlich **zu leistende Grundsteuer** ergibt, die von der Gemeinde/Stadt mit Steuerbescheid oder durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt wird.



Grafik Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025

Wie geht es nun konkret weiter?

Zunächst steht die **Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum Stichtag 1. Januar 2022** an. In Baden-Württemberg sind 5,6 Millionen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von den Finanzämtern auf diesen Zeitpunkt neu zu bewerten. Grundlage für die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens sind die **von den Gutachterausschüssen der Gemeinden zum 1. Januar 2022 zu ermittelnden und zu veröffentlichen Bodenrichtwerte**. Anknüpfend an diese Grundsteuerwerte setzen die Finanzämter die ab 1. Januar 2025 geltenden neuen Grundsteuermessbeträge fest, die der Grundsteuer ab 2025 zugrunde gelegt werden.

In **Zeitabständen von sieben Jahren** sollen die Grundsteuerwerte dann **aktualisiert** werden, ebenso die daran anknüpfenden Grundsteuermessbeträge. Dafür will die Finanzverwaltung ein vollautomatisiertes, modernes Bewertungsverfahren einsetzen. Das ist jedoch für den Auftakt noch nicht vollumfänglich möglich. Für die erste Wertermittlung zum 1. Januar 2022 müssen die Steuerpflichtigen deshalb die relevanten Daten, insbesondere die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert, mittels **elektronischer Steuererklärung** dem Finanzamt übermitteln. Bei der nächsten zum 1. Januar 2029 vorgesehenen flächendeckenden Aktualisierung der Grundsteuerwerte (Hauptfeststellung) - auf der Grundlage der auf diesen Zeitpunkt von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte - soll dieser Aufwand dann weitgehend entfallen können.

Um eine zügige Umsetzung sicherzustellen, werden die Steuerpflichtigen im Laufe des Jahres 2022 von der Finanzverwaltung voraussichtlich durch eine Allgemeinverfügung aufgefordert, eine Erklärung für ihren Grundbesitz einzureichen. Hierfür wird das Aktenzeichen des Finanzamts für das jeweilige Grundstück benötigt. Dieses ist auf dem aktuellen Grundsteuerbescheid der Gemeinde/Stadt mit angegeben. Die Finanzämter berechnen aus den Angaben den Grundsteuerwert, legen den Steuermessbetrag fest und teilen beides den Steuerpflichtigen per Bescheid mit. Auch die Kommunen erhalten die von ihnen benötigten Daten.

Auf Basis der Vorarbeit der Finanzämter kann jede einzelne Stadt und Gemeinde bis Anfang 2025 den kommunalen Hebesatz berechnen und beschließen. Anschließend erstellt und versendet die Kommune die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 an die Steuerpflichtigen. Die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg ist dann umgesetzt.

Was bedeutet die Grundsteuerreform in Euro und Cent für die einzelnen Grundstücke?

Derzeit sind noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen es geben wird! Entscheidend dafür ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der künftige im Jahr 2025

anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Gemeinde/Stadt erst ermitteln, wenn sie aus den Messbescheiden des Finanzamts die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird den Gemeinden/Städten voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Anders ausgedrückt: Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen.

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D.h. 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.