

Die Grundsteuerreform in Waldenbuch

Die Grundsteuerreform ist aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts notwendig. Die Neuregelung gilt ab dem 01.01.2025. Die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B wurden am 24.09.2024 im Gemeinderat festgelegt.

Zuständigkeit

Grundsteuerwertbescheid

- Im Grundsteuerwertbescheid wird der fiktive Grundstückswert für Ihr Grundstück berechnet.
- Der Grundsteuerwertbescheid ist der Grundlagenbescheid für alle weiteren Bescheide.
- Aufgrund des Grundsteuerwertbescheids müssen Sie keine Zahlungen leisten.

Finanzamt
Stuttgart
Körperschaften

Grundsteuermessbetragsbescheid

- Berechnung des Grundsteuermessbetrags mit der Formel:
 $\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$
- In der Steuermesszahl werden Abschläge (bspw. für Wohngebäude) berücksichtigt.
- Dieser Bescheid ist der Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid.
- Aufgrund des Grundsteuermessbetragsbescheids müssen Sie keine Zahlungen leisten.

Finanzamt
Stuttgart
Körperschaften

Grundsteuerbescheid

- Berechnung Ihrer Grundsteuer mit der Formel:
 $\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$
- Die Grundsteuer müssen Sie jährlich zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. bezahlen.
- Die Stadt ist bei der Festsetzung der Grundsteuer an die Grundlagenbescheide gebunden.

Stadt
Waldenbuch

Ihren Grundsteuerbescheid erhalten Sie Anfang 2025, wenn die notwendigen Grundlagenbescheide vorliegen. Ist dies nicht der Fall, dann erhalten Sie den Grundsteuerbescheid sobald die Grundlagenbescheide vorliegen. Es kann also vorkommen, dass Sie Ihren Grundsteuerbescheid erst im Laufe des Jahres 2025 erhalten.

Grundsteuer A

Hebesatz: 500 von Hundert
„Messbetrag mal 5“

Messbetrag: 10 €
Grundsteuer: 50 €
pro Jahr

Grundsteuer B

Hebesatz: 185 von Hundert
„Messbetrag mal 1,85“

Messbetrag: 100 €
Grundsteuer: 185 €
pro Jahr

Bei diesen Hebesätzen handelt es sich um die aufkommensneutralen Hebesätze. Mit diesen Hebesätzen sollte das Gesamtaufkommen der Grundsteuer je Art in 2024 und 2025 ähnlich sein. Die Reform führt also nicht zu einer versteckten Steuererhöhung. Trotzdem wird Ihr neuer Grundsteuerbescheid nicht den gleichen Betrag wie Ihr alter Grundsteuerbescheid ausweisen. Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern sind unvermeidbar.

Die Bindungswirkung der Bescheide

Gem. §184 I Abgabenordnung i.V.m 182 I, II Abgabenordnung gibt es so genannte Grundlagenbescheide und Folgebescheide. Alle Tatsachen, die im Grundlagenbescheid festgesetzt werden, binden den jeweiligen Folgebescheid und dürfen im Folgebescheid nicht mehr verändert werden.

Grundsteuerwertbescheid: Der Grundlagenbescheid für den Grundsteuermessbetragsbescheid. Hier wird der Steuerpflichtige, die betreffenden Flurstücke und der Grundsteuerwert festgesetzt.

Grundsteuermessbetragsbescheid: Der Folgebescheid des Grundsteuerwertbescheids und gleichzeitig Grundlagenbescheid des Grundsteuerbescheids. Hier wird die Steuermesszahl und der Grundsteuermessbetrag festgesetzt.

Grundsteuerbescheid: Der Folgebescheid des Grundsteuermessbetragsbescheids. Hier wird die Höhe der Grundsteuer festgesetzt.

Für die Grundsteuer A konnte der Messbetrag nur geschätzt werden, da nur 44% der Messbescheide (bezogen auf die bisherigen Bescheide) vorlagen. Für die Grundsteuer B lagen 95% der Messbescheide vor. Hier wurde der Hebesatz berechnet. Fehlende Bescheide wurden berücksichtigt. Starke Belastungsverschiebungen (> +1.000% / < -50%) wurden überprüft und ggf. mit dem korrekten Wert berücksichtigt.

Grundsteuerreform – Einspruch und Co

Wenn Sie mit Ihrem Grundsteuerwertbescheid, Ihrem Grundsteuermessbescheid oder Ihrem Grundsteuerbescheid nicht einverstanden sind, dann gibt es verschiedene rechtliche Möglichkeiten für Sie. Dieses Infoblatt soll Ihnen einen ersten Überblick geben. Es kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen.

Bescheid	Zuständigkeit	zulässige Rechtsmittel
Grundsteuerwertbescheid	Finanzamt Stuttgart-Körperschaften	Einspruch, Aussetzung der Vollziehung, Fehlerberichtigung nach §16 III LGrStG, Ansatz eines anderen Werts nach §38 IV LGrStG
Grundsteuermessbetragsbescheid	Finanzamt Stuttgart-Körperschaften	Einspruch, Aussetzung der Vollziehung, Fehlerberichtigung nach §42 II Nr. 2 LGrStG
Grundsteuerbescheid	Stadt Waldenbuch	Widerspruch

Einspruch

- **Bescheide / Zuständigkeit:** Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbetragsbescheid / Finanzamt
- **Inhalt:** Im Grundsteuerwertbescheid kann Einspruch gegen die Festsetzung der Steuerpflichtigen oder die Berechnung des Grundsteuerwertbescheids erhoben werden. Im Grundsteuermessbetragsbescheid kann Einspruch gegen die Berechnung der Steuermesszahl erhoben werden.
- **Frist:** 1 Monat nach Bekanntgabe. Die Bekanntgabe ist der Eingang des Bescheids in Ihrem Briefkasten.
- **Form:** schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift.
- **Voraussetzung:** Der Einspruch muss begründet werden.
- **Wirkung:** Der angefochtene Bescheid wird geprüft und falls notwendig geändert. Alle Folgebescheide werden geändert. Der Einspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Folgebescheide können weiterhin erlassen und vollstreckt werden.

Widerspruch

- **Bescheide / Zuständigkeit:** Grundsteuerbescheid / Stadt Waldenbuch
- **Inhalt:** Im Grundsteuerbescheid kann nur gegen die Multiplikation „Messbetrag x Hebesatz“ Widerspruch erhoben werden.
- **Frist:** 1 Monat nach Bekanntgabe. Die Bekanntgabe ist der Eingang des Bescheids in Ihrem Briefkasten.
- **Form:** schriftlich oder zur Niederschrift
- **Voraussetzung:** Der Einspruch muss begründet werden.
- **Wirkung:** Der angefochtene Bescheid wird geprüft und falls notwendig geändert. Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Die Grundsteuer muss trotzdem entrichtet werden.

Aussetzung der Vollziehung

- **Bescheide / Zuständigkeit:** Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbetragsbescheid / Finanzamt
- **Voraussetzung:** Gegen den Bescheid, dessen Vollziehung ausgesetzt werden soll, muss ein Einspruch eingelegt sein. Darüber hinaus müssen ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheids bestehen und die Vollziehung muss eine unbillige Härte für den Steuerpflichtigen darstellen.
- **Wirkung:** Die Vollziehung des Bescheids wird ausgesetzt. Dies betrifft auch alle Folgebescheide. Diese dürfen erlassen, aber nicht vollzogen werden. Wird bspw. die Vollziehung des Grundsteuermessbetragsbescheids ausgesetzt, dann darf der Grundsteuerbescheid erlassen werden. Aber die Grundsteuerforderung muss nicht entrichtet werden und darf nicht vollstreckt werden.
- **Zinsen:** Hat der Einspruch keinen Erfolg werden für die Zeit der Aussetzung der Vollziehung 6% Zinsen pro Jahr fällig.

Grundsteuerreform – Einspruch und Co

Wenn Sie mit Ihrem Grundsteuerwertbescheid, Ihrem Grundsteuermessbescheid oder Ihrem Grundsteuerbescheid nicht einverstanden sind, dann gibt es verschiedene rechtliche Möglichkeiten für Sie. Dieses Infoblatt soll Ihnen einen ersten Überblick geben. Es kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen.

Bescheid	Zuständigkeit	zulässige Rechtsmittel
Grundsteuerwertbescheid	Finanzamt Stuttgart-Körperschaften	Einspruch, Aussetzung der Vollziehung, Fehlerberichtigung nach §16 III LGrStG, Ansatz eines anderen Werts nach §38 IV LGrStG
Grundsteuermessbetragsbescheid	Finanzamt Stuttgart-Körperschaften	Einspruch, Aussetzung der Vollziehung, Fehlerberichtigung nach §42 II Nr. 2 LGrStG
Grundsteuerbescheid	Stadt Waldenbuch	Widerspruch

Fehlerberichtigung nach §16 III LGrStG

- **Bescheide / Zuständigkeit:** Grundsteuerwertbescheid / Finanzamt
- **Inhalt:** Antrag auf Berichtigung eines fehlerhaften Grundsteuerwertbescheids.
- **Voraussetzung:** Der Grundsteuerwert muss fehlerhaft sein. Der Fehler muss sich aus den aktuellen Daten ergeben. Die Differenz zwischen dem falschen und dem richtigen Grundsteuerwert muss mindestens 15.000 € betragen. Ansonsten fällt die Korrektur unter eine Bagatellgrenze.
- **Wirkung:** Der fehlerhafte Grundsteuerwertbescheid wird berichtigt. Es wird ein neuer Grundsteuerwertbescheid erlassen. Die Folgebescheide (Grundsteuermessbetragsbescheid und Grundsteuerbescheid) werden ebenfalls angepasst. Im Grundsteuermessbetragsbescheid wird die Steuermesszahl nicht angepasst.

Ansatz eines anderen Werts nach §38 IV LGrStG

- **Bescheide / Zuständigkeit:** Grundsteuerwertbescheid / Finanzamt
- **Inhalt:** Durch die Vorlage eines qualifizierten Gutachtens kann die Änderung des Grundsteuerwerts beantragt werden.
- **Voraussetzung:** Es muss ein qualifiziertes Gutachten, das einen anderen Grundsteuerwert berechnet, vorgelegt werden. Ein qualifiziertes Gutachten kann von den Gutachterausschüssen oder einem zertifizierten Gutachter erstellt werden. Die Kosten des Gutachters sind vom Steuerpflichtigen zu tragen. Das Gutachten ist für das Finanzamt nicht bindend, sondern kann auch begründet zurückgewiesen werden. Eine Änderung erfolgt nur, wenn die Differenz zwischen dem aktuellen und dem berechneten Grundsteuerwert mindestens 30% beträgt.
- **Wirkung:** Der fehlerhafte Grundsteuerwertbescheid wird berichtigt. Es wird ein neuer Grundsteuerwertbescheid erlassen. Die Folgebescheide (Grundsteuermessbetragsbescheid und Grundsteuerbescheid) werden ebenfalls angepasst. Im Grundsteuermessbetragsbescheid wird die Steuermesszahl nicht angepasst.

Fehlerberichtigung nach §42 II Nr. 2 LGrStG

- **Bescheide / Zuständigkeit:** Grundsteuermessbetragsbescheid / Finanzamt
- **Inhalt:** Antrag auf Berichtigung eines fehlerhaften Grundsteuermessbetragsbescheids
- **Voraussetzung:** Der Fehler muss auf einer falschen Steuermesszahl beruhen.
- **Wirkung:** Der fehlerhafte Grundsteuermessbetragsbescheid wird berichtigt. Es wird ein neuer Grundsteuerbescheid erlassen. Der Folgebescheid (Grundsteuerbescheid) wird ebenfalls angepasst.

Die Stadt Waldenbuch kann die Grundsteuer auch stunden. Dies setzt einen begründeten Antrag und eine erhebliche Härte für den Steuerpflichtigen voraus.

Die Grundsteuer kann für Kulturgüter und öffentliche Grünanlagen auch erlassen werden. Im Bereich der Grundsteuer A gibt es eine Erlassmöglichkeit wegen wesentlicher Reinertragsminderung.