Hinweise zur Grundsteuerreform

I. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wirkt sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden für das Jahr 2025 aus. Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig.

Wir informieren Sie nachfolgend über geplanten Umsetzungsschritte der Grundsteuerreform, die rechtlichen Verpflichtungen für Sie als Grundstückseigentümer/in und wo Sie weitere Informationen zur Grundsteuerreform erhalten können.

II. Grundsteuer B, Abgabe von Steuererklärungen

Für die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchzuführende Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte der Grundsteuer B sind Sie als Grundstückseigentümer/in bzw. Erbbauberechtigte/r verpflichtet, **schon im Jahr 2022 zwischen 01.07.2022 und 31.01.2023 eine Steuererklärung an das Finanzamt Mannheim-Stadt bzw. Mannheim-Neckarstadt abzugeben. Nicht an die Stadtverwaltung Mannheim!** Die Finanzverwaltung hat von Mai bis Juli private Eigentümerinnen und Eigentümer und Eigentümer landwirtschaftlicher Hofstellen dazu in einem Informationsschreiben aufgefordert.

In der Steuererklärung müssen Sie u.a. Angaben zu dem am Stichtag 1. Januar 2022 für Ihr Grundstück maßgebenden Bodenrichtwert machen. Diesen hat der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim festzustellen. Die Bodenrichtwerte können seit Juli 2022 über www.grundsteuer-bw.de eingesehen werden können. Außerdem müssen Angaben zum Aktenzeichen (enthalten im oben angesprochenen Informationsschreiben) und zur Grundstücksfläche, sowie ggf. über die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken, gemacht werden.

Die Steuererklärung ist elektronisch über das Portal ELSTER der Finanzämter abzugeben. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl. Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit andauert. Eine Abgabe in Papierform ist in begründeten Ausnahmefällen (sog. „Härtefallregelung“) möglich. Dies der Fall, wenn jemand beispielsweise keinen Internetzugang hat oder den Umgang mit dem Internet nicht gewohnt ist und sich die Situation künftig auch nicht ändert. Ab Juli 2022 kann der Betroffene einen amtlichen Papiervordruck beim zuständigen Finanzamt erhalten.

III. Grundsteuer-Messbescheide, Grundsteuerbescheide, Hebesatz, Höhe der Grundsteuer

Der Steuermessbetrag wird, wie bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuer-Messbescheid festgesetzt. Er errechnet sich aus dem in der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 festgestellten Grundsteuerwert, der mit der Steuermesszahl multipliziert wird.

Der Grundsteuer-Messbescheid bildet die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer.

Die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt sich aus dem von der Stadt Mannheim ab dem Jahr 2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheid.

Entscheidend für die **Höhe der Grundsteuer ab 2025** ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der in Mannheim im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Der neue Hebesatz wird sich aller Voraussicht nach von dem bisherigen Hebesatz unterscheiden.

Die Stadt Mannheim kann den Hebesatz für 2025 erst festlegen, wenn sie für die auf ihrem Gebiet liegenden Grundstücke die neuen Messbeträge aus den Messbescheiden des Finanzamts kennt.

Diese Datenbasis wird der Stadt Mannheim voraussichtlich erst im Jahr 2024 vollständig vorliegen.

Vorher lässt sich daher nicht sagen, wie hoch der Hebesatz im Jahr 2025 sein wird, und in der Folge auch nicht, wie hoch die Grundsteuer 2025 für die einzelnen Grundstücke sein wird.

Ab 2025 wird es Belastungsverschiebungen zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen geben. 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 die zwangsläufige Folge der Reform. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig eingestuft. Der Gesetzgeber musste die Grundsteuer infolgedessen neu regeln. Die Stadt Mannheim plant den **Hebesatz 2025 so festzulegen**, dass sich **bedingt durch die Grundsteuerreform kein erhöhtes Grundsteueraufkommen** für die Stadt Mannheim insgesamt ergeben wird.

IV. Grundsteuer A, land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft bzw. einzelne land- und fortwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurde die Abgabefrist auf den 31.03.2023 verlängert.

V. Weitere Informationen

Ausführliche Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auf der Webseite des Finanzministeriums unter www.grundsteuer-bw.de, sowie auf der Internetseite der Stadt Mannheim (www.mannheim.de/grundsteuerreform).

Für Fragen zur neuen Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung des Landes einen virtuellen technischen Assistenten (Chatbot) unter www.steuerchatbot.de zur Verfügung. Dieser wird laufend aktualisiert und erweitert.