Rechtslage bis einschließlich 2024 und Grundsteuerreform

Hier finden Sie Antworten zu den wichtigsten Fragen in Bezug auf die Grundsteuerreform.

Warum musste die Grundsteuer neu geregelt werden?

Die Neuregelung ging auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem April 2018 zurück. Das Gericht stufte die bisherige Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig ein. Die Basis für die Berechnung, also die Grundstückswerte (auch Einheitswerte genannt), sei „völlig überholt“ und ungerecht.

Wie wurde die Grundsteuer nach altem Recht bis einschließlich 2024 ermittelt und wo liegen die Unterschiede zum neuen Modell ab 2025?

Die Grundsteuer wurde bis einschließlich 2024 auf Basis des sogenannten Einheitswerts ermittelt. Hierfür wurden verschiedene Komponenten berücksichtigt, wie beispielsweise die Grundstücksfläche sowie die Gebäude auf dem Grundstück. Diese wurden nach Art, Alter und Fläche bewertet. Die Ermittlung des Einheitswerts basierte allerdings noch auf den Wertverhältnissen von 1964 (West). Das Finanzamt setzte den Einheitswert des Grundvermögens fest.

Auf Basis des Einheitswerts wurde durch das Finanzamt der Grundsteuermessbetrag ermittelt. Hierbei wurde der Einheitswert mit einem Tausendsatz, der Steuermesszahl, multipliziert. Die Steuermesszahl variierte je nach Grundvermögen. Die Gemeinde wendete auf den Grundsteuermessbetrag ihren individuellen Grundsteuerhebesatz an, indem sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multiplizierte. Hierdurch wurde die zu zahlende Grundsteuer ermittelt.

Beim baden-württembergischen Modell ab 2025 spielt die Bebauung des Gebäudes keine Rolle mehr. Die Bewertung für die Grundsteuer ergibt sich aus dem Bodenwert. Dadurch das Modell weniger komplex und transparenter.

Was ändert sich an der Grundsteuer bis einschließlich 2024?

Nichts.

Das Bundesverfassungsgericht ließ in seinem Urteil vom April 2018 die Fortgeltung des Grundsteuergesetzes in der bisherigen Form bis einschließlich 2024 zu.

Wie wirkt sich das neue Modell ab 2025 für die Bürgerinnen und Bürger aus?

Die Stadt Mannheim erteilte die „neuen“ Grundsteuerbescheide im Januar 2025. Die Höhe der an die Stadt Mannheim zu zahlenden Grundsteuer wurde durch Grundsteuerbescheide festgesetzt.

Eigentümerinnen und Eigentümern mussten über eine Steuererklärung Angaben zu ihrem Grundstück machen. Anschließend erfolgte die Bewertung beim zuständigen Finanzamt. Das Ergebnis, also die Höhe des neuen Grundsteuerwerts und des Steuermessbetrags, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer in einem schriftlichen Bescheid des Finanzamts erfahren.

Gab es große Unterschiede zur bisherigen Grundsteuerhöhe?

Die Stadt Mannheim setzte die Grundsteuerreform aufkommensneutral um, das heißt: die Einnahmen der Stadt aus der Grundsteuer sollten nach der Reform genauso hoch sein wie zuvor.

Letztlich kam es bei einem Teil der Grundsteuerpflichtigen zu einer Verringerung der Höhe der Grundsteuer, bei einem Teil zu einer Erhöhung. Dies war durch die vom Bundesverfassungsgericht verordnete Reform auch gewollt, da die Maßstäbe bis 2024 auf veralteten Werten basierten und dadurch verfassungswidrig waren.

Grundsätzlich gilt, dass durch die modifizierte Bodenwertsteuer unbebaute Grundstücke verteuert und effizient bebaute Grundstücke - wie häufig bei Mehrfamilienhäusern gegeben – entlastet wurden.

Was ist der Hebesatz und wo gibt es Informationen zum Hebesatz für ein Grundstück?

Mit dem Hebesatz bestimmt eine Kommune, wie hoch letztlich die Grundsteuerbelastung wird. Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes ist die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Gemeindegebiet.

Für die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform errechnete die Stadt Mannheim anhand der Gesamtsumme der Messbeträge, wie hoch der Hebesatz sein muss, um das bisherige Aufkommensniveau zu erreichen.

Der Gemeinderat legt die Hebesätze fest. In Mannheim werden sie im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Stadt Mannheim veröffentlicht.

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 24. Oktober 2024 die neuen Hebesätze für die Grundsteuer. Ab dem 1. Januar 2025 beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B demnach 365 Prozent, für die Grundsteuer A 300 Prozent.

Welche Folgen hatte die Reform für Mieterinnen und Mieter?

Nach den mietrechtlichen Regelungen ist die Grundsteuer umlagefähig. Das bedeutet, Eigentümerinnen oder Eigentümer dürfen die Grundsteuer den Mieterinnen und Mietern über die Nebenkosten in Rechnung stellen. An dieser bundesrechtlichen Regelung hat sich durch die Grundsteuerreform nichts geändert.

Wie sich die Reform ausgewirkte, können die Mieterinnen und Mietern anhand der Nebenkostenabrechnungen ab dem Jahr 2025 sehen, sofern die Grundsteuer auf sie umgelegt wird.

Was kann ich tun, wenn ich der Meinung bin, dass der festgesetzte Bodenrichtwert auf mein Grundstück nicht zutrifft?

Nach § 38 Absatz 4 Satz 1 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) kann auf Antrag ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung um mehr als 30 Prozent von dem veröffentlichten Wert abweicht.

https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/verwaltung/aemter-fachbereiche-eigenbetriebe/geoinformation-und-stadtplanung/bodenordnung-und-immobilienbewertung

An wen wende ich mich, wenn ich mit der Festsetzung der Grundsteuer nicht einverstanden bin?

Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid, als Basis der Berechnung der neuen Grundsteuer ab 2025, wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

Die Kommune ist an den Grundsteuermessbescheid gebunden – auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

Informationen des Finanzministeriums Baden-Württemberg

http://www.grundsteuer-bw.de/

Landesgrundsteuergesetz

https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=GrStG+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true

Informationen des Bundesfinanzministeriums

https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/2019-06-21-faq-die-neue-grundsteuer.html

Vorlage V509_2024: Grundsteuerreform - Hebesatzsatzung für die Haushaltsjahre 2025 und 2026
Hinweise zur Grundsteuerreform
Grundsteuerreform in einfacher Sprache

Kontaktdaten der Mannheimer Finanzämter
https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/fa_mannheimstadt
https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/fa_mannheimneckarstadt