

# Häufig gestellte Fragen zur Grundsteuerreform

## Warum müssen die Hebesätze neu festgesetzt werden?

Zum 1. Januar 2025 tritt die Grundsteuerreform des Landes Baden-Württemberg in Kraft. Durch das vom Land neu vorgegebene Berechnungsverfahren der Grundsteuer müssen auch die kommunalen Hebesätze neu festgelegt werden. Dies hat Auswirkungen für alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken. **Ziel der Gemeinde ist jedoch, eine aufkommensneutrale Festsetzung der Hebesätze. Dies bedeutet, dass mit der Grundsteuerreform keine Steuererhöhung erfolgen soll. Allerdings kommt es zu einer Umverteilung der Steuerlast.** Die Gemeinde braucht die Einnahmen aus der Grundsteuer, da sie damit ihre Ausgaben finanziert. Auf die Grundsteuereinnahmen oder Teile davon kann die Gemeinde nicht verzichten.

## Wird die Grundsteuer in der Gemeinde Ostrach erhöht?

Mit der Grundsteuerreform 2025 möchte die Gemeinde keine versteckte Steuererhöhung durchführen. Deshalb hat sie den Hebesatz für die Grundsteuer ab 2025 so berechnet, dass sie gleich viel Einnahmen vor und nach der Grundsteuerreform hat. Allerdings kommt es aufgrund des Berechnungsmodells des Landes zu einer Umverteilung der Steuerlast.

## Warum kommt es zu einer Umverteilung und wie sieht diese aus?

Das hat mehrere Gründe: Früher wurde bei der Grundsteuer auch das Gebäude bzw. dessen Wert berücksichtigt. Ab 2025 ist nur noch der Grundstückswert entscheidend. Landwirtschaftliche Wohngebäude fallen zukünftig auch nicht mehr unter die Grundsteuer A, sondern unter die Grundsteuer B. Alte Gebäude haben die Grundsteuer früher reduziert, neue und große Gebäude erhöht. Mehr bezahlen müssen künftig Grundstückseigentümer in guter Lage (hohe Bodenrichtwerte) mit großen Grundstücken. Geringer wird die Grundsteuer hingegen für Wohnungen in großen Mehrfamilienwohnhäusern, für Wohnhäuser in schlechter Lage (geringe Bodenrichtwerte) und für Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten.

## Wie wird die Grundsteuer zum 01.01.2025 berechnet?

Für die Gemeinde Ostrach hat das Land Baden-Württemberg geregelt, wie die Grundsteuer künftig zu berechnen und zu erheben ist. Die Gemeinde erhebt von Grundstückseigentümern eine Grundsteuer. Die Grundsteuer braucht die Gemeinde zur Aufgabenerfüllung. Sie bezahlt damit also ihre Ausgaben. Bei der Grundsteuer wird zwischen land- und fortwirtschaftlichen Grundstücken (Grundsteuer A) sowie sonstigen Grundstücken (Grundsteuer B) unterschieden. Grundstücke mit Wohn- oder Gewerbenutzung fallen unter die Grundsteuer B. Das gilt künftig auch für die landwirtschaftlichen Wohngebäude, die früher über die Grundsteuer A besteuert wurden.

Die Grundsteuer berechnet sich ab 2025 nur noch nach dem sogenannten Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte für die Grundstücke in Ostrach hat der gemeinsame Gutachterausschuss festgelegt. Maßgeblich für die Grundsteuer ab 2025 sind die Bodenrichtwerte für das Jahr 2022 (sog. Hauptfeststellungszeitpunkt). Der jeweilige Bodenrichtwert wird dann mit der Größe des Grundstückes multipliziert. So erhält man den Grundsteuerwert seines Grundstückes.

### **Bodenrichtwert x Grundstücksgröße = Grundsteuerwert**

Der Grundsteuerwert muss im nächsten Schritt mit der sogenannten Steuermesszahl multipliziert werden. Die Steuermesszahl ist eine festgelegte mathematische Zahl im Berechnungsverfahren, die ansonsten keine besondere Bedeutung hat.

### **Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag**

Steuermesszahl bei anderen Grundstücken = 1,3 ‰ = 0,0013

Steuermesszahl bei Wohngrundstücken = 0,91 ‰ = 0,00091

Der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag werden vom Finanzamt durch Bescheid festgestellt. Diese Bescheide haben Sie vermutlich bereits erhalten.

Bei der Grundsteuer hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Höhe zu bestimmen. Das macht die Gemeinde über den sogenannten Hebesatz. Mit diesem kann die Gemeinde jedoch nur auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer Einfluss nehmen. Wer im Einzelfall wie viel Grundsteuer bezahlen muss, kann die Gemeinde hingegen nicht direkt bestimmen. Das ergibt sich aus dem jeweiligen Bodenrichtwert.

Zur Berechnung der genauen Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert. Beim Hebesatz wird dabei unterschieden zwischen der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie der Grundsteuer B für alle sonstigen Grundstücke. Der Hebesatz für die Grundsteuer A soll künftig bei 588 %, der Hebesatz für die Grundsteuer B bei 656 % liegen.

### **Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

Die Grundsteuer wird dann im Grundsteuerbescheid festgestellt und von der Gemeinde in vier Quartalsraten erhoben.

### **Können von der Gemeinde Einzelfallentscheidungen getroffen werden?**

Nein. Die Gemeinde kann nur den Hebesatz bestimmen. Den legt sie so fest, dass sie insgesamt gleich viel Einnahmen hat wie bisher. **Für die Umverteilung der Steuerlast zwischen den Grundsteuerpflichtigen kann die Gemeinde nichts unternehmen. Das liegt ausschließlich am neuen, durch das Land Baden-Württemberg, vorgegebenen Berechnungsverfahren.**

## **Warum sind die Grundsteuerhebesätze mit anderen Kommunen nicht mehr vergleichbar?**

Eine Vergleichbarkeit kann nicht hergestellt werden, da das Bodenrichtwertniveau in den Kommunen unterschiedlich ist.

Beispiel:

In Ostrach liegt das Bodenrichtwertniveau im Neubaugebiet bei 150 €/m<sup>2</sup>

In Bad Saulgau liegt der Bodenrichtwert im Neubaugebiet bei 220 €/m<sup>2</sup>

Bei einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Berechnung:

Grundsteuerwert Ostrach:  $150 \text{ €/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 75.000\text{€}$

Grundsteuerwert Bad Saulgau:  $220 \text{ €/m}^2 \times 500 \text{ m}^2 = 110.000 \text{ €}$

Grundsteuermessbetrag Ostrach:  $75.000 \text{ €} \times 0,0013 = 97,50$

Grundsteuermessbetrag Bad Saulgau:  $110.000 \text{ €} \times 0,0013 = 143$

Bei einem beispielhaften Grundsteueraufkommen von 639,60 € bedeutet dies bei Aufwandsneutralität der Grundsteuer folgende Hebesätze:

Hebesatz Ostrach: 656 %(beispielhaft)

Hebesatz Bad Saulgau: 447 %(beispielhaft)

## **Warum wird es notwendig sein, die Hebesätze zum 01.01.2026 zu überprüfen?**

Die durch das Finanzamt der Kommune übermittelte Datengrundlage ist lückenhaft. Bestenfalls wird diese Datenlücke 2025 geschlossen oder nur noch unerhebliche Auswirkungen haben.

Sollten die erwarteten Hochrechnungen nicht so eintreten, muss die Gemeinde die Grundsteuerhebesätze entsprechend ändern. Werden die Hochrechnungen der Grundsteuermessbeträge überschritten, sollte zum Jahr 2026 eine Absenkung der Hebesätze erfolgen. Werden die Hochrechnungen der Grundsteuermessbeträge unterschritten, sollte eine Erhöhung der Hebesätze erfolgen.

Die ggf. erforderliche Anpassung der Hebesätze würde dann zum 1. Januar 2026 erfolgen.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde Ostrach die nächsten Jahre die Grundsteuer aufgrund der schlechten Haushaltslage der Kommunen erhöhen muss, um ihre kommunalen Aufgaben erfüllen zu können.

Objekt	Art	Messbetrag bisher	Betrag bisher	Messbetrag neu	Hebesatz neu	Betrag neu	mehr/weniger
Einfamilienhaus Ostrach	B	79,09 €	340,09 €	<b>66,52 €</b>	<b>656%</b>	<b>436,37 €</b>	<b>96,28</b>
Einfamilienhaus Ostrach	B	63,27 €	272,06 €	<b>73,45 €</b>	<b>656%</b>	<b>468,61 €</b>	<b>196,55</b>
Zweifamilienhaus Burgweiler	B	106,82 €	459,33 €	<b>97,10 €</b>	<b>656%</b>	<b>619,50 €</b>	<b>160,17</b>
Einfamilienhaus Jettkofen	B	93,05 €	400,12 €	<b>154,05 €</b>	<b>656%</b>	<b>982,84 €</b>	<b>582,72</b>
Eigentumswohnung Ostrach	B	25,95 €	111,59 €	<b>3,91 €</b>	<b>656%</b>	<b>24,95 €</b>	<b>-86,64</b>
Einfamilienhaus Mettenbuch	B	72,05 €	309,82 €	<b>28,67 €</b>	<b>656%</b>	<b>182,91 €</b>	<b>-126,91</b>
Einfamilienhaus Oberochsenbach	B	81,49 €	350,41 €	<b>21,48 €</b>	<b>656%</b>	<b>137,04 €</b>	<b>-213,37</b>
Gewerbe Ostrach	B	257,15 €	1.105,75 €	<b>101,40 €</b>	<b>656%</b>	<b>646,93 €</b>	<b>-458,82</b>
Gewerbe Ostrach	B	3.164,40 €	13.606,92 €	<b>727,48 €</b>	<b>656%</b>	<b>4.641,32 €</b>	<b>-8.965,60</b>
Landw. Betrieb Jettkofen	A	507,09 €	2.180,49 €	<b>324,72 €</b>	<b>588%</b>	<b>1.909,35 €</b>	<b>-271,14</b>
Landw. Betrieb Burgweiler	A	465,07 €	1.999,80 €	<b>388,63 €</b>	<b>588%</b>	<b>2.285,14 €</b>	<b>285,34</b>