

99102012002000

Grundsteuer festsetzen

Heruntergeladen am 26.06.2025

<https://fimportal.de/xzufi-services/1278/L100022>

Modul	Sachverhalt
Leistungsschlüssel	99102012002000
Leistungsbezeichnung I	Grundsteuer festsetzen
Leistungsbezeichnung II	Grundsteuer festsetzen
Typisierung	2 - Bundesauftragsverwaltung: Regelung
Quellredaktion	Baden-Württemberg
Freigabestatus Katalog	unbestimmter Freigabestatus
Freigabestatus Bibliothek	unbestimmter Freigabestatus
Begriffe im Kontext	
Leistungstyp	
Leistungsgruppierung	
Verrichtungskennung	
SDG-Informationsbereich	
Lagen Portalverbund	
Einheitlicher Ansprechpartner	
Fachlich freigegeben am	

Modul	Sachverhalt
Fachlich freigegeben durch	
Handlungsgrundlage	Grundsteuergesetz (GrStG) Bewertungsgesetz (BewG) Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)
Teaser	Wenn Sie Grundbesitz haben, müssen Sie jährlich Grundsteuer bezahlen.
Volltext	Wenn Sie Grundbesitz haben, müssen Sie jährlich Grundsteuer bezahlen. Es wird unterschieden zwischen • Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Stückländereien und • Grundsteuer B für alle anderen Grundstücke. Hinweis: Ihr persönliches Vermögen als Grundstückeigentümer spielt dabei keine Rolle.
Erforderliche Unterlagen	keine
Voraussetzungen	Sie besitzen Eigentum, Teileigentum oder Erbbaurecht an einem Grundstück. Als Grundstück zählen: • bebaute und unbebaute Grundstücke • Wohnungs- und Teileigentum • Erbbaurechte • Wohnungs- und Teileigentumserbbaurechte • Gebäude auf fremdem Grund und Boden (bis einschließlich Stichtag 01. Januar 2024) • Betriebe der Land- und Forstwirtschaft • land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (Stückländereien)
Kosten	keine
Verfahrensablauf	Für Stichtage bis einschließlich 01. Januar 2024 muss das zuständige Finanzamt zuerst den Einheitswert des Grundstücks nach dem Bewertungsgesetz bestimmen.

Modul

Sachverhalt

Der ermittelte Einheitswert wird danach mit den im Grundsteuergesetz festgeschriebenen Steuermesszahlen multipliziert.

Diese betragen:

- für land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 6 Promille
- für Einfamilienhäuser: für die ersten 38.346,49 Euro des Einheitswerts 2,6 Promille und für den Rest des Einheitswerts 3,5 Promille
- für Zweifamilienhäuser: 3,1 Promille
- für alle übrigen Grundstücke: 3,5 Promille

Der auf diese Weise errechnete Grundsteuermessbetrag wird an die Gemeinde weitergegeben.

Für Stichtage ab dem 01. Januar 2025 bestimmt das zuständige Finanzamt aufgrund der Reform der Grundsteuer zuerst den Grundsteuerwert nach dem Landesgrundsteuergesetz. Nähere Informationen zur Reform der Grundsteuer finden Sie unten im Bereich "Hinweise".

Der ermittelte Grundsteuerwert wird danach mit den im Landesgrundsteuergesetz festgeschriebenen Steuermesszahlen multipliziert.

Diese betragen:

- für land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 0,55 Promille
- für Grundstücke: 1,3 Promille. Die Steuermesszahl für Grundstücke wird ermäßigt, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel Ermäßigung für überwiegende Wohnnutzung)

Der auf diese Weise errechnete Grundsteuermessbetrag wird an die Gemeinde weitergegeben.

Unabhängig vom Stichtag ergibt sich Ihr Steuerbetrag dadurch, dass der Steuermessbetrag von der Gemeinde mit einem sogenannten Hebesatz multipliziert wird. Die Hebesätze kann die Gemeinde

Modul

Sachverhalt

selbst festlegen und in der Gemeindesatzung verankern.

Die errechneten Größen

- Einheitswert beziehungsweise Grundsteuerwert,
- Grundsteuermessbetrag und
- Grundsteuer

werden Ihnen jeweils mit einem eigenen Bescheid bekannt gegeben.

Hinweis: Die Gemeinde ist bei der Festsetzung der Grundsteuer an die Grundlagenwerte des Finanzamtes gebunden.

Bearbeitungsdauer

Frist

Die Grundsteuer wird jeweils für das Kalenderjahr festgesetzt und ist in vier Raten zu folgenden Terminen zu zahlen: • 15. Februar • 15. Mai • 15. August • 15. November
Hinweis: Der ganze Jahresbetrag kann auch auf einmal am 1. Juli gezahlt werden. Dafür ist ein eigener Antrag notwendig.

weiterführende Informationen

Hinweise

Verkaufen Sie ein Grundstück, für das Sie bisher Grundsteuer bezahlt haben, setzt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag für den Erwerber regelmäßig von sich aus neu fest. Dies geschieht zum 1. Januar des Jahres, das auf den Eigentumswechsel folgt. Erst dann kann die Gemeinde oder die Stadt die Grundsteuer gegenüber dem neuen Eigentümer festsetzen und Sie entlasten.

Dies gilt auch, wenn bei Stichtagen bis einschließlich 01. Januar 2024 der Besitzer eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden wechselt (zum Beispiel eine Garage oder ein Bungalow).

Alle in Ihrem Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen zur Übernahme von Zahlungsverpflichtungen durch den Erwerber des Grundstückes sind privatrechtliche Regelungen und wirken sich nicht auf die Zahlung der

Modul

Sachverhalt

Grundsteuer aus.

Bestimmte Grundstücke sind von der Grundsteuer befreit (zum Beispiel Grundstücke, die sich im Besitz von Religionsgesellschaften befinden und auch für religiöse Zwecke verwendet werden).

Reform der Grundsteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert gegen das Grundgesetz verstößt, denn der Einheitswert ermittelt sich noch nach den Wertverhältnissen von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost).

Entsprechend den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde zwischenzeitlich auf Bundesebene eine Reform der Grundsteuer beschlossen:

- Danach bemisst sich die Grundsteuer für Stichtage ab dem 01. Januar 2025 nicht mehr nach den Einheitswerten 1964, sondern nach sogenannten Grundsteuerwerten, die von den Finanzämtern erstmalig auf den 01. Januar 2022 festzustellen sind.
- Baden-Württemberg hat am 04. November 2020 die Länderöffnungsklausel (Möglichkeit zur Abweichung vom Bundesmodell) genutzt und ein Landesgrundsteuergesetz erlassen.
- In Baden-Württemberg wird die Grundsteuer damit nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt. Es löst die bisherige Einheitsbewertung ab.
- Beim modifizierten Bodenwertmodell basiert die Bewertung im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander zum Grundsteuerwert multipliziert. Die Bebauung des Grundstücks hat auf die Ermittlung des Grundsteuerwerts keine Auswirkung. Vor diesem Hintergrund werden Gebäude auf fremdem Grund und Boden nicht mehr erfasst. Unter bestimmten Voraussetzungen führt die Bebauung jedoch zu einer Ermäßigung der Steuermesszahl für die Berechnung des Grundsteuerermessbetrags (zum Beispiel Ermäßigung für überwiegende Wohnnutzung).

Modul	Sachverhalt
Rechtsbehelf	Der Rechtsbehelf ist bei der auf dem Grundsteuerbescheid genannten Stadt oder Gemeinde einzulegen.
Kurztext	
Ansprechpunkt	
Zuständige Stelle	
Formulare	
Ursprungsportal	