

Stadt Tett nang
Informationsveranstaltung zur
Grundsteuer ab 01.01.2025
nach Umsetzung der Grundsteuerreform

Übersicht

1. Einführung Frau Rist
2. Grundsteuerreform: Warum?
3. Neue Berechnungsverfahren
4. Umsetzung bei der Stadt Tett nang/ Neue Hebesätze
5. Beispiele für Tett nang nach Ortslagen
6. Fragen zu den Bescheiden – wer ist zuständig?
7. Weiteres Vorgehen
8. Weiterführende Links
9. Bodenrichtwerte - Präsentation Herr Obergefell, Geschäftsstelle Gutachterausschuss
östlicher Bodenseekreis, Friedrichshafen

2. Grundsteuerreform – Warum (1)

- Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer B (bebaute / bebaubare Grundstücke) für verfassungswidrig erklärt. Ungleichbehandlung der Steuerschuldner, weil Wertsteigerungen von Immobilien nicht angemessen berücksichtigt wurden. Ab dem Jahr 2025 ist die Grundsteuer nach neuem Recht zu erheben. Davon abweichend sind die Länder ermächtigt davon abzuweichen. Der Landtag BW hat im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz für Baden-Württemberg erlassen, „da das Berechnungsverfahren des Bundes zu aufwendig und kompliziert sei.“
- Bundesmodell:
Zur Feststellung des Grundsteuerwertes für Wohngrundstücke sind neben der Grundstücks- und Wohnfläche der Bodenrichtwert sowie die Gebäudeart und das Baujahr des Gebäudes mit den Verhältnissen zum 1. Januar 2022 von Bedeutung (siehe auch [BMF-Monatsbericht Juli 2019](#)).

2. Grundsteuerreform – Warum (2)

- Die Mehrheit der Länder folgt dem Bundesmodell.
- Fünf Länder - Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen - machen von der Länderöffnungsklausel Gebrauch und haben ein eigenes Grundsteuermodell entwickelt.
- Von der Grundsteuerreform sind circa 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten (bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) in ganz Deutschland betroffen.
- Damit die Städte und Gemeinden auf Basis der neuen grundsteuerrechtlichen Bewertung wirksam ihre Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 erheben können, bedarf es für jede einzelne wirtschaftliche Einheit einer Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gegenüber dem Finanzamt.

3. Grundsteuer B - Neues Berechnungsverfahren ab 01.01.2025 –Beispiel (1)

Grundsteuerwert:

$400 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 = 200.000 \text{ €}$



Festsetzung durch **Grundsteuerwertbescheid** des Finanzamtes.

Bodenrichtwert als zentrale Kennzahl wird ermittelt vom Gutachterausschuss in Friedrichshafen

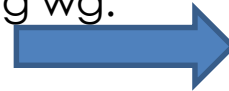
Hauptfeststellungszeitpunkt für die Grundsteuer ab 2025 sind die Bodenrichtwerte 2022. Alle 7 Jahre, d.h. zum 1.1.2029 erfolgt eine neue Wertfeststellung.

Grundsteuermessbetrag:

$200.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ ‰} = 182,00 \text{ €}$

Art des Grundstücks: Wohngrundstück

Steuermesszahl 0,91 ‰ = 0,00091 (30% Abschlag wg. Schwerpunkt Wohnen)



Festsetzung durch **Grundsteuermessbetragsbescheid** des Finanzamtes

(Steuermesszahl 1,3 ‰ für sonstige Grundstücke, 0,55 ‰ Land- und forstwirt. Betriebe)

Grundsteuer B:

$182,00 \text{ €} \times 200 \text{ ‰} \text{ (neuer Hebesatz)} = 364,00 \text{ €}$



Festsetzung durch **Grundsteuerbescheid** der Gemeinde

- Herr Mustermann muss somit für sein Grundstück mit Einfamilienhaus € 364,00 Grundsteuer B bezahlen.

3. Grundsteuer A - Berechnungsverfahren - hier stark vereinfacht (2)

- Ermittlung der Reinerträge der einzelnen Nutzungen nach einem typisierenden Ertragswertverfahren

Grundsteuerwert:

Fläche * **Bewertungsfaktor** * 18,6



Festsetzung durch **Grundsteuerwertbescheid** des **Finanzamtes**.

Die **Bewertungsfaktoren** finden Sie in den Anlagen ¹⁾ zum Landesgrundsteuergesetz. Sie richten sich nach der tatsächlichen Bewirtschaftung der Grundstücke. Bitte beachten Sie, dass Flächen mit Wohnnutzung ab 2025 erstmalig zur Grundsteuer B herangezogen werden.

Grundsteuermessbetrag:

Gerundeter Grundsteuerwert * 0,00055



Festsetzung durch **Grundsteuermessbetragsbescheid** des **Finanzamtes**

Grundsteuer A:

Grundsteuermessbetrag € x 685 % (neuer Hebesatz)



Festsetzung durch **Grundsteuerbescheid** der Gemeinde

1) Landesgrundsteuergesetz vom 4.11.2020 § 26 ff..Es gibt 34 land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, denen Bewertungsfaktoren zugeordnet sind.

Berechnungsbeispiel siehe <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer-a>

4. Umsetzung der Grundsteuerreform bei der Stadt Tett nang (1)

- Aufkommensneutralität: Ziel von Tett nang ist es, dass das Gesamtaufkommen der beiden Grundsteuerarten gleichbleibt (Aufkommensneutralität). Damit folgt die Stadt Tett nang dem politischen Appell zur Aufkommensneutralität in der Gesetzesbegründung zum Landesgrundsteuergesetz.
- Mit Hilfe einer Simulationsrechnung der städtischen Finanzsoftware INFOMA wurden die optimalen Hebesätze ermittelt, um dies zu gewährleisten.

4. Umsetzung der Grundsteuerreform bei der Stadt Tett nang (2)

- Am 29.01.25 hat der Gemeinderat eine neue Hebesatzsatzung beschlossen, welche rückwirkend ab 01.01.25 gültig ist:

Für die **Grundsteuer A**, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, auf **685 Prozent**.

Für die **Grundsteuer B**, Sonstige Grundstücke, auf **200 Prozent**

4. Umsetzung der Grundsteuerreform bei der Stadt Tett nang (3)

- Als Auswirkung kann es gleichwohl zu Belastungsverschiebungen im Einzelfall bei Steuerpflichtigen kommen. Dies liegt nicht in dem Ermessen der Kommune. Vielmehr ist es ausschließlich dem vom Land vorgegebenen neuen Berechnungsverfahren geschuldet.
- Eine Vergleichbarkeit der alten und neuen Messbeträge ist aufgrund des kompletten Verfahrenswechsels nicht mehr gegeben.

4. Umsetzung der Grundsteuerreform bei der Stadt Tett nang (4)

- Lage und Grösse des Grundstücks sind nach der Reform wichtig, die Art der Bebauung ist untergeordnet. Bisher hatte die Art und das Alter der Bebauung einen Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer.
- Vorteile haben: Eigentümer in großen Mehrfamilienhäusern, Grundeigentümer mit großen Gebäuden, aber kleinen Grundstücken, Grundeigentümer in schlechter Lage, Grundstücke und Immobilien in strukturschwachen Gebieten oder auf dem Land.
- Nachteile haben: Grundeigentümer in guter Lage, Grundeigentümer mit großen Grundstücken, Grundeigentümer mit für Wohnzwecke bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken



5. Beispiele in Tett nang nach Ortslagen

(1)

Lage: Leimgrube, Wohnung in Mehrfamilienhaus im Vergleich zum Wohnhaus auf 900 m² Grundstück

	m ²	Bodenrichtwerte	2024		2025	
			Messbetrag	Grundsteuer 350%	Messbetrag	Grundsteuer neutral 200 %
TT, Leimgrube						
Wohnung in MFH	WHG	600 €	81,60 €	285,60 €	61,70	123,40 €
Haus	900	600 €	184,49 €	645,72 €	459,73	919,46 €

Lage: Schäferhof, grössere Grundstücksflächen mit Wohnbebauung, bereits in 2024 höherer Messbetrag bei geringerer Fläche aufgrund Einheitsbewertung nach altem Recht

	m ²	Bodenrichtwerte	2024		2025	
			Messbetrag	Grundsteuer 350%	Messbetrag	Grundsteuer neutral 200 %
TT, Schäferhof						
TT, Schäferhof	1100	480 €	92,72 €	324,52 €	471,74	943,48 €
TT, Schäferhof	900	480 €	134,88 €	472,08 €	376,01	752,02 €

5. Beispiele in Tett nang nach Ortslagen

(2)

Lage: Bürgermoos, Vergleich Haus auf 350 m² mit einem Haus auf 850 m² Fläche,

			2024		2025	
TT, Bürgermoos	m ²	Bodenrichtwerte	Messbetrag	Grundsteuer 350%	Messbetrag	Grundsteuer neutral 200 %
TT, Bürgermoos Haus	350	400 €	74,18 €	259,63 €	132,50	265,00 €
TT, Bürgermoos Haus	850	400 €	35,63 €	124,71 €	305,03	610,06 €

Lage: Obereisenbach, Haus auf grösserem Grundstück 900 m² und Reihenhaus auf 250 m²

			2024		2025	
Ortschaft Obereisenbach	m ²	Bodenrichtwerte	Messbetrag	Grundsteuer 350%	Messbetrag	Grundsteuer neutral 200 %
Haus	900	270,00 €	93,19 €	326,17 €	223,31	446,62 €
Reihenhaus	250	270,00 €	61,41 €	214,94 €	56,97	113,94 €

6. Fragen zum Bescheid – hier ist das Finanzamt zuständig

(1)

Sowohl [Grundsteuerwertbescheid](#) als auch [Grundsteuer-Messbetragsbescheid](#) haben Sie im Vorfeld vom Finanzamt erhalten. Hier ist ausschließlich das Finanzamt der richtige Ansprechpartner. Die Kontaktdaten finden Sie oben rechts auf den Bescheiden:
Finanzamt Friedrichshafen, Ehlersstraße 13, 88046 Friedrichshafen, Telefon: 07541/706-449,
Internetseite des Finanzamts zur neuen Grundsteuer: <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Lde/Startseite/Grundsteuer-neu>

6. Fragen zum Bescheid – hier ist das Finanzamt zuständig

(2)

Der Grundsteuerwert vom Finanzamt ist falsch berechnet worden.

Woran kann das liegen?

Fläche des Grundstückes

Bodenrichtwert des Grundstückes – Achtung: Es gilt der Wert zum 01.01.2022

Die Eigentümer sind falsch aufgelistet

- Achtung: Hier ist immer der im Grundbuch zum 01.01. eines Jahres eingetragene Eigentümer ausschlaggebend.

6. Fragen zum Bescheid – hier ist das Finanzamt zuständig

(3)

Der **Grundsteuer-Messbetrag vom Finanzamt** stimmt nicht.

Mögliche Gründe:

- Es wurde die Steuermesszahl 0,0013 verwendet, obwohl das Grundstück überwiegend zum Wohnen genutzt wird.
- Der Grundsteuerwert wurde nicht korrekt in den Grundsteuer-Messbetragsbescheid übernommen.
- Die Eigentümer sind falsch aufgelistet (siehe oben)

6. Fragen zum Grundsteuerbescheid der Stadt Tett nang

Die Stadt Tett nang ist bei folgenden Themen der richtige Ansprechpartner:

- Der Grundsteuer-Messbetrag stimmt nicht mit dem auf dem Bescheid des Finanzamtes aufgelisteten Grundsteuer-Messbetrag überein.
- Der Hebesatz entspricht nicht 200 v.H. (Grundsteuer B) bzw. 685% (Grundsteuer A)
- Ihr Name oder Ihre Adresse auf dem Bescheid sind falsch
- Die Miteigentümer auf dem Bescheid der Gemeinde stimmen nicht mit den im Bescheid des Finanzamtes aufgelisteten Miteigentümern überein.
- Die Bankverbindung auf dem Bescheid ist falsch.
- Eine erteilte Abbuchungsermächtigung (Sepa-Mandat) ist nicht erfasst.

Ansprechpartner ist hier das Steueramt der Stadt Tett nang. Sie erreichen das Steueramt zu den Öffnungszeiten telefonisch unter 07542/510-303 oder per E-Mail unter steueramt@tett nang.de. Ihre E-Mail wird dann schnellstmöglich beantwortet.

7. Weiteres Vorgehen

- Ab 06. März 2025 werden die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 verschickt. Dem Grundsteuerbescheid liegt ein Informationsblatt mit Erläuterungen bei. Ebenfalls beigefügt ist Barzahlern noch ein SEPA-Lastschriftmandat.
- Damit wird die 1. Rate zum 10. April 2025 fällig.
- Bei Einzugsermächtigung (SEPA-Lastschriftmandat) werden Beträge automatisch abgebucht.
- Ein Dauerauftrag muss für das Jahr 2025 entsprechend bei der Bank angepasst werden. Beachten Sie bitte, dass die 4. Rate (am 15.11.25) oft einen anderen Betrag ausweist.

Fälligkeitstermine zum Veranlagungsjahr

Fälligkeit	10.04.25	15.05.25	15.08.25	15.11.25				
Grundsteuer B 2025	47,78 €	47,78 €	47,78 €	47,76 €				
Summe	47,78 €	47,78 €	47,78 €	47,76 €				
bezahlter Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
offener Betrag	47,78 €	47,78 €	47,78 €	47,76 €				

7. Weiteres Vorgehen – Was passiert bei Widersprüchen gegen den Grundsteuerbescheid?

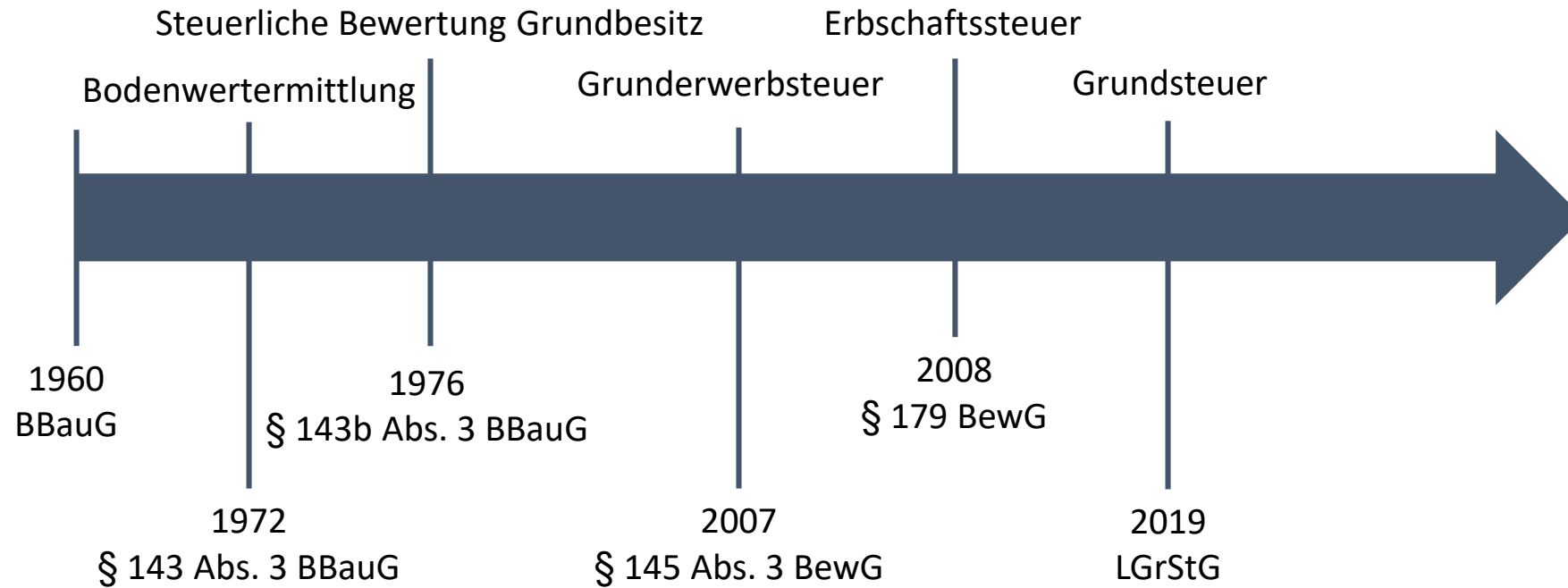
- Bei Fragen oder Unklarheiten zum Grundsteuerbescheid können Sie sich gerne an das Steueramt wenden.
- Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid macht Sinn, wenn
 - Der Grundsteuermessbetrag auf dem Bescheid der Stadt abweicht vom Finanzamt.
 - Der Hebesatz falsch ist.
- In allen anderen Fällen ist das Finanzamt zuständig!
- Trotz eingelegtem Widerspruch wird die festgesetzte Steuer zur Zahlung fällig.

8. Weiterführende Informationen

- <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer-a>
- <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer>
- <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu>
- https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de

- Landesgrundsteuergesetz vom 04. Nov. 2020:
<https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-GrStGBWrahmen>

9. Der Bodenrichtwert



Der Bodenrichtwert

§ 196 BauGB + ImmoWertV 2020 Teil 2, Abschnitt 2

- Wertangabe: 1 qm der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks
- Fiktives unbebautes Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in einer Bodenrichtwertzone übereinstimmen
- Bodenrichtwertzone: räumlich zusammenhängendes Gebiet (innerhalb der Zone sollen lagebedingte Wertunterschiede nicht mehr als 30% betragen)

Wertunterschiede einzelner Grundstücke sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen

Einzelne Grundstücke können Bestandteil der BRW Zone sein, der BRW gilt für diese Grundstücke nicht

Die BRW Zonen können sich in begründeten Fällen überlagern

Der Bodenrichtwert

Zuständigkeit für die Ermittlung der Bodenrichtwerte

- gem. §§ 192 – 199 BauGB Gutachterausschüsse
- Gutachterausschüsse sind Behörden besonderer Art (kein Ausschuss des Gemeinderats)
- Mitglieder sind bestellte Gutachter, in der Immobilienbewertung sachkundig und erfahren
- Erfüllung hoheitlicher Aufgaben der Grundstückswertermittlung
 - selbständig, unabhängig, weisungsfrei
- Baden-Württemberg: Ansiedlung bei den Gemeinden
- Aufgaben-Regelung in der Gutachterausschuss-Verordnung (GAA-VO)

Der Bodenrichtwert

Wann müssen Bodenrichtwerte ermittelt werden?

- Grds. zum Beginn jeden zweiten Kalenderjahres
- Zuständigkeit für Tettnang

Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis, angesiedelt bei der Stadt Friedrichshafen

- Feststellung der Bodenrichtwerte jährlich
- Im Rahmen der Grundsteuer-Reform gesetzlich festgelegter Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 und zukünftig alle 7 Jahre (01.01.2029)

Der Bodenrichtwert

Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?

- Definition: § 14 ImmoWertV
Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
- Gutachterausschüsse erhalten eine Abschrift der notariellen Kaufverträge, diese werden erfasst und ausgewertet
- gem. § 195 BauGB wird eine sogenannte Kaufpreissammlung geführt
- Bodenwerte werden statistisch aufbereitet und daraus die Bodenrichtwerte abgeleitet
- Liegen keine oder zu wenige Kaufpreise vor, können Daten aus vergleichbaren Gebiete herangezogen werden oder es können andere geeignete Verfahrensweisen zur Wertbestimmung angewendet werden
- Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in einer Sitzung beraten und beschlossen

Der Bodenrichtwert

Was kann der Bodenrichtwert bei der Berechnung der Grundsteuer abbilden und was nicht?

- BRW gilt als Bodenwert für die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone
- Individuelle Werteigenschaften von Grundstücken können nicht abgebildet werden
- Es wurde eine Wertspanne von +/- 30 % als normale Wertschwankung definiert
- Bei einer höheren Wertabweichung kann ein Gutachten den niedrigeren tatsächlichen Wert nachweisen (Öffnungsklausel n. § 38 Abs. 4 LGrStG)
- Gutachten sind kostenpflichtig und können von ö.b.u.v. Sachverständigen f. Immobilienbewertung, n. DIN EN ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen oder vom Gutachterausschuss erstattet werden.

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**