



Grundsteuer

Grundsteuerreform:

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Bewertung und Berechnung (bis 2024) der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft. Die bisherige Berechnung beruhte auf veralteten Wertverhältnissen. Daher musste der Gesetzgeber die Grundsteuer neu regeln. Das Land Baden-Württemberg hat im Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) die rechtliche Grundlage festgelegt.

Ab dem Steuerjahr 2025 wird die Steuer auf Grundlage des neuen Steuermodells berechnet und zur Zahlung fällig.

Im Folgenden werden die relevanten Bestandteile knapp erläutert.

Hauptfeststellung:

Durch die Hauptfeststellung haben alle Grundsteuerpflichtigen/ Grundstückseigentümer dem Finanzamt die Nutzungsverhältnisse, die Bodenrichtwerte und die Fläche mitgeteilt. Anhand dieser Angaben werden die Grundsteuerwerte berechnet. Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss festgelegt.

Grundsteuerwert:

Der Grundsteuerwert stellt nicht den tatsächlichen Wert, sondern den steuerlichen Wert eines Steuerobjektes dar. Er wird vom Finanzamt festgelegt.

Grundsteuermessbetrag:

Anhand des Grundsteuerwertes und der Nutzung, beispielsweise Wohnnutzung, errechnet sich der Grundsteuermessbetrag. Er wird vom Finanzamt festgelegt.

Hebesatz:

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, deren Grundlage von der Gemeinde eigenständig festgesetzt werden darf (Hebesatz). Die Gemeinde hat die Hebesätze in einer Satzung festgelegt.

Grundsteuerbescheid:

Der Steuerbetrag errechnet sich **Grundsteuermessbetrag x Hebesatz**.

Der Grundsteuerbescheid ist wie folgt aufgebaut:

Verwaltungsverband Langenau
Kuffenstraße 19, 89129 Langenau
Im Auftrag der Gemeinde

Verwaltungsverband Langenau
Alb-Donau-Kreis

Datum: 10. Januar 2025 Seite: 1

Kassenzzeichen
1234567-0100

Bei Zahlungen und Schreiben bitte dieses angeben

Zuständig: Finanzwesen Verwaltungsverband
Zimmer: 201
Telefon: 07345 9640 528
Fax:
Email: Finanzwesen@V-V-Langenau.de
Gibuziger-ID: DE10ZZZ00000174971

Hinweise zum Eigentümer

Grundsteuerbescheid

KOPIE

Bankverbindung
Sparkasse Ulm
BIC: SOLADE33ULM IBAN: DE05 6305
Ratibank Niederrhein AG
BIC: GENODE33RBA IBAN: DE37 6006

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.01.2024 wurde der Hebesatz der Grundsteuer A auf 400 v.H. und der Grundsteuer B auf 390 v.H. festgesetzt.

Aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens kann sich die Bearbeitungszeit erhöhen.

Die Zuständigkeit für Fragen zu den Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheiden liegt beim Finanzamt Ulm. Anfragen können über das Kontaktformular, abrufbar über die Homepage des Finanzamtes Ulm, gestellt werden.

Für Fragen zu den Steuerbeträgen oder der Zahlung ist der Verwaltungsverband Langenau zuständig. Anfragen an den Verwaltungsverband können unkompliziert und zügig per E-Mail gestellt werden.

Bestehende Daueraufträge bezüglich der Grundsteuer sollten gelöscht oder abgeändert werden und gegebenenfalls durch ein Basislastschriftmandat ersetzt werden.

Hinweise zum Hebesatz und Zuständigkeiten

Objekt		Ort		Aktenzzeichen Finanzamt	
Objekt-Nr.	Legs und Fkt. Nr.	Gemeinde		RB8100002/123/000/1	
001 Flurstück Nr. 1					

Festsetzungen Grundsteuer B							
Jahresveranlagung							
Jahr	Zeitraum	neuer Messbetrag	alter Messbetrag	Hebesatz %	neue Jahressteuer	alte Jahressteuer	Änderungsbetrag
2025	01.01.-31.12.	50,00 €	0,00 €	390,00	195,00 €	0,00 €	195,00 €

Hinweise zur Steuerberechnung

Ihre Bankverbindung						
	IBAN / Kto.-Inhaber	BIC	Bank/Mandatsreferenz	Abbuchung	Auszahlung	
Grundsteuer übergeordnet	DE** **** **** **90 00		Commerzbank	Ja	Ja	
	Gemeinde		LM000782			

Fälligkeitstermine zum Veranlagungsjahr						
Fälligkeit	15.02.25	15.05.25	15.08.25	15.11.25		
Grundsteuer B 2025	48,75 €	48,75 €	48,75 €	48,75 €		
Summe	48,75 €	48,75 €	48,75 €	48,75 €		
bezahlter Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
offener Betrag	48,75 €	48,75 €	48,75 €	48,75 €		

Hinweise zur Zahlung

Allgemeines:
Die Grundsteuer wird nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes (Erhebungsjahre ab 2025) bzw. des Grundsteuergesetzes (Erhebungsjahre bis 2024) festgesetzt und erhoben. Besteuerungsgrundlage ist der durch das Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert (Erhebungsjahre ab 2025) bzw. Einheitswert (Erhebungsjahre bis 2024) und der Steuermessbetrag. Der Jahresbetrag der Grundsteuer ergibt sich durch die Vervielfältigung des Steuermessbetrages

Widerspruch:

Der Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid kann beim Verwaltungsverband Langenau eingelegt werden. Diese werden zügig bearbeitet, es kann jedoch zu Verzögerungen kommen. Verzögerungen in der Bearbeitung durch den Verwaltungsverband wirken sich nicht nachteilig auf den Steuerzahler aus. Widersprüche haben keine aufschiebende Wirkung, das bedeutet, der Steuerbetrag ist trotz des laufenden Verfahrens zu zahlen.

Änderungsantrag (Grundsteuermessbetrag und Grundsteuerwert):

Der Änderungsantrag wird an das Finanzamt Ulm gerichtet. So können Fehler im Grundsteuermessbetrag oder dem Grundsteuerwert überprüft werden.

Bei weiteren Fragen können Sie sich auf der Internetseite www.grundsteuer-bw.de informieren. Der Verwaltungsverband Langenau steht Ihnen unter der E-Mail-Adresse Finanzwesen@VV-Langenau.de für Rückfragen zur Verfügung.