

Hinweise zur Grundsteuerreform

I. Allgemeine Informationen

Sie erhalten voraussichtlich im Januar 2025 Ihren Grundsteuerbescheid für das Jahr 2025. Dieser basiert erstmals auf dem neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer neu geregelt wurde. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Das Land Baden-Württemberg hat die Rechtsprechung im LGrStG umgesetzt und für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein modifiziertes Bodenwertmodell gewählt. Die Ermittlung des Grundsteuerwerts ist bereits erfolgt. Relevant hierfür waren die Grundstücksfläche und der jeweilige, vom unabhängigen Gutachterausschuss der Kommune zum 1. Januar 2022 festgestellte Bodenrichtwert. Nicht relevant war der Wert des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück.

II. Ermittlung des Grundsteuerbetrags: Wer macht was?

Der im Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerbetrag ergibt sich - wie bisher - aus einem dreistufigen Verfahren: Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Begünstigt dabei wird beispielsweise die Wohnnutzung. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

1. Zuständigkeit Finanzamt

Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid mitgeteilt. Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt. Die Gemeinde 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.

2. Zuständigkeit der Stadt Mannheim

Der Hebesatz, mit dem der Messbetrag multipliziert wird, wurde durch den Gemeinderat der Stadt Mannheim am 24.10.2024 festgelegt. Ab dem 1. Januar 2025 beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B demnach 365 Prozent, für die Grundsteuer A 300 Prozent.

III. Was bedeutet (Gesamt-)Aufkommensneutralität?

Insgesamt wird es durch die Grundsteuerreform in Mannheim nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Auch bei Aufkommensneutralität insgesamt kommt es zu Belastungsverschiebungen gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf.

IV. Welche Wirkung hat der Hebesatz?

Die konkrete Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt daher nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen.

V. Weitere Informationen und Anzeigepflichten

Weitere Informationen finden Sie unter www.mannheim.de/grundsteuerreform sowie unter www.Grundsteuer-BW.de.

Sofern sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben, sind Sie - auch ohne gesonderte Aufforderung des Finanzamts - verpflichtet, dies dem Finanzamt mitzuteilen. Das ist beispielsweise der Fall, wenn Sie ein Grundstück nicht mehr überwiegend zu Wohnzwecken nutzen.