

- **Was ist die Grundsteuer?**

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümer*innen. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer gemäß den geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Betriebskosten auf die Mieter*innen umgelegt werden.

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die sogenannte **Grundsteuer A**.

Für die betrieblichen und privaten Grundstücke gilt die sogenannte **Grundsteuer B**.

- **Warum ist die Steuer so wichtig?**

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich der Stadt zu. Diese Mittel benötigt die Stadt, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder, Büchereien und ähnliches zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

- **Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?**

Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig: Danach war die bisher praktizierte Einheitsbewertung nicht verfassungskonform. Es bestanden erhebliche Ungleichheiten in der Besteuerung von Grundstücken. Um eine gerechte und aktuelle Bemessung der Grundsteuer zu ermöglichen, wurde die Berechnungsmethode reformiert.

Der Landtag von Baden-Württemberg hat das Landesgrundsteuergesetz am 4. November 2020 verabschiedet. Das neue modifizierte Bodenwertmodell bei der Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) basiert im Wesentlichen auf zwei Kriterien: Der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert.

Die alte Einheitsbewertung galt übergangsweise noch bis zum 31. Dezember 2024. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer B nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben.

- **Wer ist von der Grundsteuerreform betroffen?**

Betroffen sind alle Eigentümer*innen von Grundbesitz. Auch Mieter*innen sind indirekt betroffen, da die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung umlagefähig ist.

- **Wie berechnet sich die neue Grundsteuer?**

Die **Grundsteuer A** ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz. Demnach erfolgt die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes durch ein typisierendes Ertragswertverfahren, welches weitgehend auf Zahlen der bundesweiten Agrarstatistik beruht.

1. Die Bewertung für die **Grundsteuer B** ergibt sich künftig im Wesentlichen aus dem Bodenwert. **Im ersten Schritt** ermittelt das **Finanzamt** den Grundsteuerwert. Dieser berechnet sich aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche. Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an.
2. **Im zweiten Schritt** ermittelt das **Finanzamt** den Grundsteuermessbetrag. Der zuvor berechnete Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl multipliziert.

Die Steuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3‰. Begünstigt wird auf Antrag beispielsweise die überwiegende Wohnnutzung eines Grundstücks (wirtschaftliche Einheit). Bei dieser Nutzung wird die Steuermesszahl um 30 Prozent verringert (=0,91‰). Der Antrag kann in schriftlicher oder telefonischer Form beim Finanzamt gestellt werden.

3. **Im dritten** und letzten Schritt wird dann der Hebesatz (=235%) auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete **Grundsteuer**.

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

- **Was ist der Hebesatz und wie wird dieser bestimmt?**

Mit dem Hebesatz wird letztendlich die Grundsteuerbelastung bestimmt. Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes ist die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Gemeindegebiet nach altem Grundsteuerrecht. Die Stadt Freiburg hat anhand der Gesamtsumme der Grundsteuereinnahmen errechnet, wie hoch der Hebesatz für die Grundsteuer nach neuem Recht sein muss, um das angestrebte, bisherige Aufkommensniveau zu erreichen.

- **Wie hoch ist der Hebesatz ab dem 01.01.2025 in Freiburg und wer hat diesen bestimmt?**

Der Gemeinderat hat am 26.11.2024 den ab 01.01.2025 geltenden Hebesatz in Höhe von 235 % jeweils für die Grundsteuer A und B in öffentlicher Sitzung beschlossen.

- **Wie lange gilt der Hebesatz?**

Der Hebesatz gilt bis zu einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat, längstens jedoch bis zum Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums (=31.12.2030).

- **Kann die Stadt Freiburg unterschiedliche Hebesätze für verschiedene Stadtteile oder Grundstücksarten erteilen?**

Nein, nach § 50 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) kann die Stadt Freiburg jeweils nur einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer A oder B für das gesamte Stadtgebiet festsetzen.

- **Wie berechnet sich die Grundsteuer B beispielhaft nach dem modifizierten Bodenwertmodell in Freiburg?**

Beispiel: Grundstückseigentümerin S hat ein Einfamilienhaus auf einem 400 Quadratmeter großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. Januar 2022 1.000 Euro pro Quadratmeter. Der neue Hebesatz in Freiburg beträgt ab 01.01.2025 235%:

Grundsteuerwert 400 qm x 1.000 €/qm = **400.000 €**

Steuermessbetrag 1,3‰ – 30%-Abschlag (Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt)
= 0,91 ‰ Steuermesszahl neu

400.000 € x 0,91 ‰ = **364,00 €**

Grundsteuer 364,00 € x 235 % = **855,40 €**

Grundstückseigentümerin S müsste somit für ihr Einfamilienhaus 855,40 € Grundsteuer pro Jahr bezahlen (in der Regel in vier gleichen Beträgen, also 213,85 € im Quartal).

- **Was ist der Bodenrichtwert und wo gibt es Informationen dazu?**

Die Bodenrichtwerte werden von unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelt und regelmäßig aktualisiert.

Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann seit dem 1. Juli 2022 auf der landesweiten Informationsseite unter

- https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de

kostenfrei abgerufen werden.

- **Was kann ich tun, wenn ich der Meinung bin, dass der festgesetzte Bodenrichtwert auf mein Grundstück nicht zutrifft?**

Nach § 38 Absatz 4 Satz 1 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) kann auf Antrag beim Finanzamt ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grunds und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung (01.01.2022) um mehr als 30 Prozent von dem veröffentlichten Wert abweicht.

- **Was muss ich tun, sollte der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte (nach unten) korrigieren?**

Nichts. Sobald der Gutachterausschuss die korrigierten Bodenrichtwerte beschlossen, dem Finanzamt übermittelt und unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht hat, ändert das zuständige Finanzamt bereits ergangene Bescheide automatisch. Die betroffenen Steuerpflichtigen müssen dafür nichts veranlassen.

- **Warum werden die Gebäude nicht mehr mitbewertet?**

Der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg hat sich dafür entschieden, im Rahmen der Grundsteuer B nur auf den Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche) abzustellen. Der Wert des Gebäudes spielt im neuen Grundsteuermodell keine Rolle.

- **Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?**

Gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt kann grundsätzlich Widerspruch eingelegt werden. Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt der Grundlagenbescheide (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, hätten Sie aber Einspruch gegen diese beim Finanzamt einlegen müssen. Die Stadt ist an den Inhalt der Grundlagenbescheide gebunden.

Bei der Stadt Freiburg sollten Sie nur einen Widerspruch einlegen, wenn die Daten aus Ihrem Messbescheid, den Sie vom Finanzamt erhalten haben, nicht genauso im Grundsteuerbescheid umgesetzt wurden oder beim „Multiplizieren“ von Messbetrag und Hebesatz ein Fehler unterlaufen ist.

- **Muss ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einlegen auch wenn ich Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid/Grundsteuermessbescheid eingelegt habe?**

Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt der Grundlagenbescheide (Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid nicht notwendig. Die Stadt ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt der Grundlagenbescheide des Finanzamts gebunden. Wenn die Stadt beispielsweise den festgesetzten Messbetrag in ihren Grundsteuerbescheid richtig übernommen hat, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid i.d.R. erfolglos und der Widerspruch wird von der Stadt kostenpflichtig zurückgewiesen. Soweit der Einspruch beim Finanzamt gegen die Grundlagenbescheide erfolgreich ist, ist die Stadt verpflichtet, den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid von Amts wegen entsprechend zu ändern. Evtl. zu viel gezahltes Geld erhalten Sie dann automatisch zurück. Ein separater Widerspruch ist hierfür weder notwendig noch zielführend.

- **Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?**

Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Stadt in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.

- **Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Stadt eingelegt habe?**

Ein Widerspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.

- **Was für Voraussetzungen müssen vorliegen, damit ich die Aussetzung der Vollziehung bei der Stadtkämmerei beantragen kann (§ 361 AO)?**

Es müssen ernsthafte Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Grundsteuermessbescheides vorliegen. Hierfür muss fristgerecht ein ausreichend begründeter Einspruch gegen die Grundlagenbescheide beim Finanzamt Freiburg-Stadt eingelegt worden sein. Die allgemeine Begründung, dass

verfassungsrechtliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der neuen Grundsteuer bestehen ist für eine **Aussetzung der Vollziehung** nicht ausreichend. Ebenfalls reicht es nicht aus, anzuführen, dass die Bodenwerte für die jeweiligen Bodenrichtwertzonen zu hoch seien. Es ist zumindest erforderlich, dass die Grundsteuerwertberechnung des Finanzamtes konkret, zum Beispiel mit der Vorlage eines Sachverständigengutachtens zum Bodenwert angegriffen wird.

Die Aussetzung der Vollziehung kann auch beantragt werden, wenn die Vollziehung für den Betroffenen eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte. Auch hier ist ein fristgerechter und ausreichend begründeter Einspruch beim Finanzamt gegen die Grundlagenbescheide die Voraussetzung.

Sollte der Einspruch beim Finanzamt nicht erfolgreich und der Widerspruch gegen den Folgebescheid der Stadt daher auch zurückzuweisen sein, wird die von der Vollziehung ausgesetzte Forderung gem. § 238 Abs. 1 Abgabenordnung mit 6 % p.A. verzinst.

- **Erhält die Stadt durch die Grundsteuer-Reform mehr Einnahmen?**

Das Land Baden-Württemberg und auch die Stadt Freiburg haben immer zugesagt, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer nach der Reform weder höher, aber auch nicht niedriger liegen sollte als mit der alten Grundsteuer. Mit dem Hebesatz in Höhe von 235% wird eine aufkommensneutrale Ausgestaltung des Gesamtaufkommens der Grundsteuereinnahmen in Freiburg erreicht.

Eine Reform, die Ungleichheiten in der Bemessungsgrundlage ausgleicht und dabei das Gesamtaufkommen nicht verändert, führt dazu, dass für einen Teil der steuerlichen Objekte höhere Steuern und für einen Teil der steuerlichen Objekte niedrigere Steuern zu entrichten sind. Hierauf hat die Stadt Freiburg mit der Festlegung des Hebesatzes keinen Einfluss.

- **Wie werden Grundstückseigentümer*innen unterstützt, für die die neue Grundsteuer eine große Härte bedeutet?**

Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern haben künftig zum Teil höhere Steuern zu zahlen. Dies gilt insbesondere dort, wo die Wertsteigerung von großen Grundstücken bisher bei der Grundsteuer nicht berücksichtigt wurde.

Das Landesgrundsteuergesetz sieht hierfür keine Härtefallregelung oder Erlassmöglichkeit vor.

Nur in besonderen, sehr spezifischen Ausnahmefällen kommt eine Aussetzung gemäß § 361 Abgabenordnung (AO) (s.o.) oder eine Stundung der Steuerschuld gemäß § 222 AO aufgrund unbilliger Härte in Betracht.

- **Welche Folgen hat die Reform für Mieter*innen?**

Nach den mietrechtlichen Regelungen zählt die Grundsteuer gemäß § 2 Nr.1 Betriebskostenverordnung (BetrKV) zu den gemäß § 556 BGB i.V. mit § 1 BetrKV umlagefähigen Nebenkosten. Das bedeutet, Eigentümerinnen oder Eigentümer dürfen die Grundsteuer den Mieterinnen und Mietern über die Nebenkosten in Rechnung stellen. An dieser bundesrechtlichen Regelung hat sich nichts geändert. Wie sich die Reform auswirkt, können die Mieter*innen anhand der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 sehen, sofern die Grundsteuer auf sie umgelegt wird.

- **Die Angaben in meinem Bescheid sind nicht mehr aktuell. Was muss ich tun?**

Haben sich an Ihrem Grundbesitz Änderungen ergeben sind uns diese unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- **Warum führt die Reform dazu, dass Wohngrundstücke zukünftig im Durchschnitt höher besteuert werden und Gewerbegrundstücke geringer?**

Gewerbliche Grundstücke liegen in der Regel eher in Randlagen und werden zu niedrigeren Preisen gekauft und verkauft. Die für das Wohnen reduzierte Grundsteuermesszahl kann diesen Effekt in Freiburg nicht vollständig kompensieren. Die Stadt Freiburg hat auf diese Entwicklung keinen Einfluss.

- **An wen wende ich mich, wenn ich mit der Festsetzung der neuen Grundsteuer ab 2025 nicht einverstanden bin?**

Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid, als Basis der Berechnung der neuen Grundsteuer ab 2025, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Freiburg-Stadt. Die Stad Freiburg ist an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamts 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.

- **Ist das neue Recht verfassungswidrig?**

Das neue Bewertungsrecht setzt die vom Bundesverfassungsgericht geforderte relations- und realitätsgerechte Bewertung des Grundbesitzes um. Es gewährleistet eine gleichmäßige Neubewertung des Grundbesitzes nach objektiven Kriterien und beseitigt damit den bisherigen verfassungswidrigen Zustand. Gleichwohl sind derzeit bundesweit mehrere finanzgerichtliche Verfahren anhängig, in denen die Kläger die Verfassungsmäßigkeit des reformierten Rechts beanstanden. Eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist hierzu noch nicht ergangen.

- **Gilt das bereits für die „Alte“ Grundsteuer erteilte SEPA-Lastschriftmandat weiter?**

Ja, sollten Sie bereits ein SEPA-Lastschriftmandat für die Abbuchung der Grundsteuer erteilt haben, gilt dieses auch für die „Neue“ Grundsteuer weiter.

Fragen zur Grundsteuer A

- **Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum Landwirtschaftlichen Betrieb?**

Sowohl das neue Bundesmodell als auch das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) regeln, dass die Wohnungen/Wohnhäuser (sog. „Wohnteil“) der Landwirte wie die Wohnungen/Wohngebäude von Nicht-Landwirten der Grundsteuer B unterliegen. Die Stadt hat hierauf keinen Einfluss.

- **Ich muss jetzt für mein Haus und meinen landwirtschaftlichen Betrieb zusammen mehr zahlen als bisher als mein Haus noch zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört hat. Warum?**

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist. Daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen. 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. Pauschal betrachtet haben Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem neuen Recht mehr zu bezahlen als bisher. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

- **Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?**

Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/Wohngebäude (sog. „Wohnteil“) in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen. Oder: Wenn Sie die Grundsteuererklärung nicht abgegeben haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt. Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt

- **Weitere Informationen:**

Den Jahresbescheiden 2025 liegt ein Informationsblatt zur Grundsteuerreform 2025 bei. Dieses wurde von der Landesfinanzverwaltung Baden-Württemberg, dem Gemeindetag Baden-Württemberg und dem

Städtetag Baden-Württemberg erstellt. Bitte nutzen Sie auch für aktualisierte Informationen die dort genannten Quellen und sehen Sie von diesbezüglichen Rückfragen bei der Stadtkämmerei ab.

- Informationen des Finanzministeriums Baden-Württemberg

<http://www.grundsteuer-bw.de/>

- Landesgrundsteuergesetz

<https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=GrStG+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true>

- Informationen des Bundesfinanzministeriums

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/2019-06-21-faq-die-neue-grundsteuer.html>

Kontaktdaten des Finanzamts Freiburg Stadt:

elster.de <https://www.elster.de/eportal/start>

Kontaktformular <https://Kontakt.fv-bwl.de>

Hinweis: Das Finanzamt wir nur Fragen zum Grundsteuermessbescheid beantworten.