

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Allgemein	Warum bekomme ich einen Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid und einen Grundsteuerbescheid?	<p>Die Grundsteuer wird nach dem Gesetz in einem dreistufigen Verfahren geregelt.</p> <p>Zunächst wird im Grundsteuerwertbescheid der Grundsteuerwert ermittelt, bei der Grundsteuer B verkürzt gesagt aus der Multiplikation der relevanten Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert. In der Regel basieren diese Werte auf den Angaben aus der Steuererklärung.</p> <p>Im nächsten Schritt wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Diese Steuermesszahl ist bei der Wohnnutzung um 30 Prozent geringer als bei sonstigen Nutzungen. Hier erfolgt also eine Begünstigung des Wohnens. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag im Grundsteuermessbescheid.</p> <p>In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer, die im Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.</p>	<p>§§ 13 ff LGrStG</p> <p>§§ 39 ff LGrStG</p> <p>§§ 50 ff LGrStG</p>	<p>Gemeinsamer Gutachterausschuss mit Sitz in Sinsheim</p> <p>Finanzamt Mosbach</p>

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Bodenrichtwert	Wo finde ich den Bodenrichtwert für mein Grundstück?	Die Bodenrichtwerte sind in die Datenbank Boris-BW eingestellt und können dort abgerufen werden. https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de	https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris	Gemeinsamer Gutachterausschuss mit Sitz in Sinsheim
		unter der Rubrik „Bodenrichtwerte Grundsteuer B“.	s_bw_gstb&lang=de	
Bodenrichtwert	Wer hat den Bodenrichtwert festgelegt?	Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss als unabhängiges Gremium auf den für die Bewertung relevanten Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium dessen Mitglieder Erfahrungen im örtlichen Grundstücksmarkt haben.	§ 38 LGrStG https://www.zgg-bw.de/Gutac	Gemeinsamer Gutachterausschuss mit Sitz in Sinsheim
		Ein Verzeichnis der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg mit den jeweiligen Kontaktdaten finden Sie unter https://www.zgg-bw.de/Gutac	hterausschuesse/Verzeichnis-hnis-gemaess-Gutachterausschussverordnung/	
Bodenrichtwert	Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?	Alleine die Nutzung als Gartenfläche sagt noch nichts darüber aus, inwieweit die Fläche Bauland ist. In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken) zum Bauland. Die Größe der nicht bebaubaren,	§ 38 LGrStG § 196 BauGB	Gemeinsamer Gutachterausschuss mit Sitz in Sinsheim

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.		
Bodenrichtwert	Ist der Bodenrichtwert der Marktwert meines Grundstücks?	<p>Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein fiktives unbebautes Grundstück mit definierten Merkmalen (z.B. Art und Maß der Bebauung). Dieses fiktive Grundstück wird als Bodenrichtwertgrundstück bezeichnet. Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen typisch für die Zone sein. Innerhalb einer Zone können die Merkmale zwischen den tatsächlich vorhandenen Grundstücken und dem Bodenrichtwertgrundstück somit abweichen.</p> <p>Lagebedingte Wertunterschiede dürfen innerhalb einer Zone beispielsweise plus/minus 30 Prozent betragen. Der Bodenrichtwert muss daher nicht mit dem Marktwert Ihres Grundstücks identisch sein.</p>	<p>§ 38 LGrStG</p> <p>§ 196 BauGB</p>	Gemeinsamer Gutachterausschuss mit Sitz in Sinsheim
Bodenrichtwert	Was muss ich tun, damit für mein Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?	Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent	§ 38 Abs. 2 LGrStG	Gemeinsamer Gutachterausschuss Sinsheim oder ein anerkannter Gutachter

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		<p>von dem in § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht. Dazu müssen Sie ein Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dann dem Finanzamt vorlegen. Anerkannt sind die Gutachter, wenn sie öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind.</p> <p>Nähere Informationen finden sich unter der Kachel „Einreichen eines Gutachtens“ auf der landeseigenen Internetseite www.grundsteuer-bw.de</p>	https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Einreichen+eines+Gutachtens	
Grundsteuerwertbescheid	Wie errechnet sich der Grundsteuerwert?	Bei der Grundsteuer B errechnet sich der Grundsteuerwert aus dem Produkt aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.	§ 38 LGrStG	Finanzamt Mosbach
Grundsteuerwertbescheid	Warum wurde mein Grundsteuerwert geschätzt?	Eine Schätzung erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde.		Finanzamt Mosbach
Grundsteuerwertbescheid	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)	§ 38 LGrStG	Finanzamt Mosbach

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		abzustellen. Der Wert des Gebäudes spielt im neuen Grundsteuermodell keine Rolle.		
Grundsteuerwertbescheid	(Landwirt) 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 Kommune hat hierauf keinen Einfluss.	§ 26 Abs. 4 Nr. 1 LGrStG	Finanzamt Mosbach
Grundsteuerwertbescheid	(Landwirt) 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	https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/180410_1bvl001114.html	

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		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.		
Grundsteuerwertbescheid	(Landwirt:) Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?	<p>Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/Wohngebäude (sog. „Wohnteil“) in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen.</p> <p>Oder: Wenn Sie die Grundsteuererklärung nicht abgegeben haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt.</p> <p>Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt.</p>		Finanzamt Mosbach
Messbetrag	Wie wird der Messbetrag berechnet?	<p>Der Messbetrag errechnet sich aus dem Produkt von Grundsteuerwert und gesetzlich vorgegebener Steuermesszahl. Die Steuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3 Promille. Begünstigt wird auf Antrag beispielsweise die überwiegende Wohnnutzung eines Grundstücks (wirtschaftliche Einheit). Bei</p>	§§ 39 und 40 LGrStG	Finanzamt Mosbach

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		dieser Nutzung wird die Steuermesszahl um 30 Prozent verringert. Der Antrag kann in schriftlicher oder telefonischer Form beim Finanzamt gestellt werden.		
Messbetrag	Warum wurde mein Messbetrag geschätzt?	Eine Schätzung erfolgt in der Regel, wenn die Steuererklärung nicht abgegeben wurde.		Finanzamt Mosbach
Messbetrag	Ich habe für mein Wohngebäude/meine Wohnung keine Ermäßigung bei der Messzahl erhalten. Warum?	Eventuell haben Sie die Ermäßigung für die Wohnung/Wohngebäude in der Grundsteuererklärung nicht angekreuzt. Oder: Die Ermäßigung setzt einen Antrag voraus. Der Antrag kann in schriftlicher oder telefonischer Form beim Finanzamt gestellt werden. Haben Sie die Grundsteuererklärung nicht rechtzeitig abgegeben und musste das Finanzamt deshalb schätzen, wurde mangels Antrag keine Ermäßigung gewährt. Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt.	§ 40 Abs. 8 LGrStG	Finanzamt Mosbach
Messbetrag	Mein Messbetrag ist höher als bisher. Warum?	Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Bemessung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß war, daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kann es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu	https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/18041s201	

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen 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 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.	80410_1bv1001114.html	
Hebesatz	Warum ändert sich der Hebesatz im Vergleich zu bisher?	Eine Neuregelung der Grundsteuer wurde erforderlich, weil das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Daher musste der Gesetzgeber ein neues Modell entwickeln. Da die Grundsteuerberechnung nicht mehr mit der bisherigen vergleichbar ist, unterscheidet sich in der Regel auch der Hebesatz.	§ 50 LGrStG	Stadt Eberbach
Hebesatz	Was heißt „aufkommensneutraler	Aufkommensneutral heißt, dass es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen im Jahr 2025 nicht zu einer Erhöhung des		Stadt Eberbach

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
	<p>Hebesatz“/ Aufkommensneutralität?</p>	<p>Grundsteueraufkommens bei der Gemeinde gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, bei dem dieses Ziel voraussichtlich erreicht wird.</p> <p>Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität wird 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.</p> <p>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.</p>		

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Hebesatz	Wann wurde der Hebesatz beschlossen?	Beschlussfassung in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 28.11.2024		Stadt Eberbach
Hebesatz	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. Dezember 2030)	örtliche Hebesatz- oder Haushaltssatzung	Stadt Eberbach
Hebesatz	Der Hebesatz ist höher als im Transparenzregister für Eberbach (476 v.H. bis 526 v.H.) angegeben. Darf die Gemeinde das?	Ja, das darf die Gemeinde.	https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer	Stadt Eberbach
		Bei Aufkommensneutralität:		
		Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat die Bandbreite aufkommensneutraler Hebesätze nicht auf der aktuellen Datenbasis errechnet.		
		D.h. es kann sein, dass eine Gemeinde durch den im Transparenzregister ausgewiesenen Hebesatz nicht das bisherige Grundsteueraufkommen erzielen würde. Dies kann u. a. dann der Fall sein, wenn noch nicht alle Grundstückseigentümer ihre Steuererklärung abgegeben haben bzw. die Finanzämter noch keine Messbescheide erlassen haben oder hierbei Fehler passiert sind. In diesem Fall muss die Gemeinde dies	örtliche Hebesatz- oder Haushaltssatzung	

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		<p>bei der Ermittlung des Hebesatzes berücksichtigen.</p> <p>Bei Aufkommen > Aufkommensneutralität: Die Kommunen haben zugesagt, dass es wegen der Grundsteuerreform zu keiner Erhöhung des Steueraufkommens kommt.</p> <p>Allerdings richtet sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens, wie in jedem (Haushalts-)Jahr, nach der wirtschaftlichen Lage, dem Finanzbedarf einer Kommune und muss sich an diversen Haushaltsausgleichs orientieren. Vor dem Hintergrund, dass von Bund und Land zwar einerseits von den Städten und Gemeinden zu erbringende Erfüllungsstandards zugesagt und gesetzlich verankert werden, es andererseits aber häufig an einer auskömmlichen Finanzierung seitens des Bundes u. des Landes mangelt, hat sich diese, aus Sicht der Stadt unzureichende Finanzierung letztendlich direkt auf die Höhe des Hebesatzes ausgewirkt.</p>	<p>örtliche Beratungsunterlage zur Hebesatzfestsetzung</p>	

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Hebesatz	Warum hält sich die Stadt nicht an die Zusage der Kommunen, das Grundsteueraufkommen nicht zu erhöhen?	<p>Die Kommunen haben zugesagt, dass es wegen der Grundsteuerreform zu keiner Erhöhung des Steueraufkommens kommt.</p> <p>Allerdings richtet sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens, wie in jedem (Haushalts-)Jahr, nach der wirtschaftlichen Lage, dem Finanzbedarf einer Kommune und muss sich an diversen Maßgaben des Haushaltsausgleichs orientieren. Vor dem Hintergrund, dass von Bund und Land zwar einerseits von den Städten und Gemeinden zu erbringende Erfüllungsstandards zugesagt und gesetzlich verankert werden, es andererseits aber häufig an einer auskömmlichen Finanzierung seitens des Bundes und des Landes mangelt, hat sich diese, aus Sicht der Stadt unzureichende Finanzierung letztendlich direkt auf die Höhe des Hebesatzes ausgewirkt.</p>	örtliche Beratungsunterlage zur Hebesatzfestsetzung	Stadt Eberbach
Hebesatz	Der Hebesatz ist höher als bisher. Also wird durch die Grundsteuerreform doch „hintenrum“ die Grundsteuer erhöht!	Da der Hebesatz mit dem jeweiligen Messbetrag multipliziert wird, sagt die Höhe des Hebesatzes allein nichts über die Höhe des zukünftigen Grundsteueraufkommens aus.	§ 50 Abs. 1 LGrStG	Stadt Eberbach

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		<p>Ob und inwieweit zur Erreichung des Grundsteueraufkommens 2024 der Hebesatz 2025 gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, hängt von der Veränderung der Summe der neuen Messbeträge im Gemeindegebiet gegenüber der Summe der bisherigen Messbeträge im Gemeindegebiet ab. Dies ist in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich und hängt durch das modifizierte Bodenwertmodell des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Bebauung eines Gebäudes auf der Ebene der Bewertung unberücksichtigt bleibt, nahezu ausschließlich von der Höhe der Bodenrichtwerte ab.</p> <p>Abhängig von der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den vergangenen Jahrzehnten kann die Summe der Bodenwerte zum 1. Januar 2022 und in der Folge die Summe der Messbeträge in einer Gemeinde höher oder niedriger sein als bisher.</p> <p>In Gemeinden mit niedrigeren Bodenrichtwerten kann deshalb ein deutlich höherer Hebesatz als bisher nötig sein, um überhaupt ein Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen.</p>		

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Hebesatz	Der Hebesatz ist niedriger als bisher. Trotzdem muss ich mehr Grundsteuer bezahlen. Warum?	<p>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.</p> <p>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 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.</p>	https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/180410_1bvl001114.html	
Grundsteuerbescheid	Warum muss ich jetzt mehr Grundsteuer bezahlen als bisher?	Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist,	https://www.bundesverfassungsgericht.de/	

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		<p>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. 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.</p>	t.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/Is20180410_1bv1001114.html	
Grundsteuerbescheid	Warum habe ich nur für mein Objekt A einen Grundsteuerbescheid bekommen und nicht auch für das Objekt B?	<p>Sofern der Messbescheid für das Objekt B bei der Stadt noch nicht vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haben Sie dafür einen Messbescheid vom Finanzamt erhalten? Bitte Kopie zuschicken, die Stadt fragt beim Finanzamt nach. 		<p>Stadt Eberbach Finanzamt Mosbach</p>

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		- Wenn nein: Sobald dieser bei der Stadt eingeht, erhalten Sie auch für das Objekt B einen Grundsteuerbescheid. Näheres können Sie beim Finanzamt erfragen.		
Grundsteuerbescheid	Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids ist falsch	Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheide) erfolgt durch das zuständige Finanzamt. Die Stadt Eberbach ist bis zu einer möglichen Änderung an den bestehenden o.g. Grundlagenbescheid gebunden. Bitte wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt Mosbach.		Finanzamt Mosbach
Grundsteuerbescheid	Die Objektbezeichnung ist falsch.	Sofern die Objektbezeichnung auf dem Grundsteuermessbescheid richtig ist, wird diese im Programm nachträglich eingepflegt.		Stadt Eberbach Finanzamt Mosbach

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		<p>Sofern die Objektbezeichnung auch auf dem Grundsteuermessbescheid falsch ist: Wenden Sie sich bitte diesbezüglich an das Finanzamt Mosbach.</p> <p>Hinweis: Der Grundsteuermessbescheid ist auch mit falscher Lagebezeichnung wirksam. Die hinreichende Bestimmtheit des Bescheides ergibt sich aus der Grundstückskennzeichnung (z.B. Gemarkung und Flurstücksnummer). Es besteht daher kein Anspruch auf Änderung des Bescheides. Allenfalls kann das Finanzamt zur eventuellen Bereinigung des internen Datenbestandes über die falsche Lagebezeichnung informiert werden.</p>		
Grundsteuerbescheid	Warum habe ich den Grundsteuerbescheid erhalten (und nicht meine Miteigentümer/Miterben)?	<p>Wird der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind diese Personen nach § 10 Abs. 2 LGrStG Gesamtschuldner. In diesem Fall kann die Kommune von allen Gesamtschuldnern den gesamten Betrag fordern (insgesamt nur einmal); sie kann den Bescheid daher entweder an alle, mehrere oder nur einen Eigentümer schicken. Die Stadt hat Sie nach Auswahlermessen als einen der Gesamtschuldner ausgewählt.</p>	§ 10 Abs. 2 LGrStG	Stadt Eberbach

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Grundsteuerbescheid	Warum steht meine Frau/mein Mann/weitere Eigentümer nicht mehr auf dem Bescheid?	<p>Sofern diese auch nicht auf dem Messbescheid stehen. Vermutlich haben Sie in der Grundsteuerklärung nur sich als Eigentümer angegeben</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bitte klären Sie dies mit dem Finanzamt 		Finanzamt Mosbach
Grundsteuerbescheid	Warum steht meine Frau/ mein Mann/weitere Miteigentümer auf dem Bescheid aber nicht auf dem Messbescheid?	<p>Falls die Stadt sicher ist, dass ihre Steuerschuldner „richtig“ sind:</p> <p>Die Stadt Eberbach bittet Sie, sich für eine Korrektur des Messbescheides an das Finanzamt zu wenden.</p>		<p>Stadt Eberbach</p> <p>Finanzamt Mosbach</p>
Grundsteuerbescheid	Haben meine Miterben/Miteigentümer ebenfalls einen Grundsteuerbescheid erhalten?	Nein. Die Stadt Eberbach hat Sie als einen der Gesamtschuldner ausgewählt.		Stadt Eberbach

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Grundsteuerbescheid	Mir gehört das Grundstück nicht/nicht mehr. Warum erhalte ich den Grundsteuerbescheid?	<p>Sofern die Angaben aus dem Messbescheid von der Stadt richtig umgesetzt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Angaben wurden vom Finanzamt im Messbescheid festgesetzt. Wenn diese nicht richtig sind, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt. - Bei Eigentumswechsel: Aufgrund des Kaufvertrags erstellt das Finanzamt automatisch einen neuen Messbescheid zum 1. Januar des auf den Kauf folgenden Jahres. Bis zur Bearbeitung durch das Finanzamt bleiben Sie steuerpflichtig. Sobald der Messbescheid des Finanzamts vorliegt, erhalten Sie von der Stadt einen „Aufhebungsbescheid“. Gezahlte Grundsteuer wird Ihnen dann von Amtswegen erstattet. 		Finanzamt Mosbach
Grundsteuerbescheid	Kann mein Hausverwalter, der für mich die Mietwohnung verwaltet, den Grundsteuerbescheid erhalten?	Als Zustellungsbevollmächtigter ist dies möglich, d.h. Sie müssen der Stadt Eberbach gegenüber diesen als Zustellungsbevollmächtigten bestellen.	§ 80 AO	Stadt Eberbach

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Grundsteuerbescheid	Kann mein Mieter den Grundsteuerbescheid erhalten?	<p>Steuerschuldner sind grundsätzlich die jeweiligen Eigentümer und nicht die Mieter, auch wenn diese ggf. nach dem Mietvertrag verpflichtet sind, die Grundsteuer zu bezahlen.</p> <p>Der Mieter kann als Zustellungsbevollmächtigter erfasst werden. Der Eigentümer bleibt aber Schuldner der Grundsteuer und hat deshalb die Folgen dafür zu tragen, wenn die Grundsteuer nicht bezahlt wird.</p>	<p>§ 39 AO § 10 LGrStG § 80 AO</p>	Stadt Eberbach
Rechtsbehelfe		<p>Interner Hinweis an die Kommunen: Zu dieser Thematik wird es im ersten Halbjahr 2025 ein weiteres Rundschreiben des Städtetags bzw. Gt-Info des Gemeindetags geben.</p>		
Rechtsbehelfe	Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?	<p>Gegen Bescheide der Gemeinde kann grundsätzlich bei der Gemeinde (bzw. der Widerspruchsbehörde) Widerspruch eingelegt werden; also auch gegen die Grundsteuerbescheide.</p> <p>Gegen die Bescheide des Finanzamts (Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessebescheide) kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden.</p>	<p>§ 351 Abs. 2 AO § 70 VwGO</p>	<p>Stadt Eberbach</p> <p>Finanzamt Mosbach</p>

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		<p>Die Kommune ist bei Erstellen des Grundsteuerbescheids an die Bescheide des Finanzamtes insbesondere den dort festgesetzten Messbetrag gebunden. Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist der Einspruch gegen den Messbescheid/ Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt zielführend. Denn die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. Grundsteuerwertbescheids gebunden.</p> <p>Dagegen ist bei falschem Hebesatz oder falscher Übernahme des Messbetrags aus dem Grundsteuermessbescheid Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid bei der Stadt einzulegen.</p>		
Rechtsbehelfe	Muss ich Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einlegen, auch wenn ich Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid /Grundsteuerwertbescheid eingelegt habe?	Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid nicht notwendig (und auch nicht sinnvoll).	§ 351 Abs. 2 AO	Stadt Eberbach

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir, bei auftretenden Fragen, auf die regelmäßig aktualisierte landeseigene Internetseite www.grundsteuer-bw.de

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
		Die Stadt Eberbach ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. Grundsteuerwertbescheids gebunden. Wenn die Stadt beispielsweise den festgesetzten Messbetrag in ihren Grundsteuerbescheid richtig übernommen hat, ist ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid in der Regel erfolglos und der Widerspruch wird von der Stadt (bzw. Rechtsaufsichtsbehörde) kostenpflichtig zurückgewiesen. Soweit der Einspruch beim Finanzamt gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ist die Stadt verpflichtet, den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid von Amtswegen entsprechend zu ändern. Eventuell zu viel gezahltes Geld erhalten Sie dann automatisch zurück. Ein separater Widerspruch ist hierfür weder notwendig noch zielführend!		
Rechtsbehelfe	Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich	Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch gegen den	§ 361 AO	

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
	Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?	Grundsteuerermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Stadt in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.		
Rechtsbehelfe	Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Gemeinde 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.	§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO	Stadt Eberbach
Erhebungsverfahren	Kann ich den Jahresbetrag in einem Betrag bezahlen?	Sie können eine Jahreszahlung beantragen. Diese gilt dann erst ab nächstem Jahr. Der Antrag muss bei uns bis spätestens 30. September eingehen.	§ 52 Abs. 3 LGrStG	Stadt Eberbach
Erhebungsverfahren	Wann muss ich die Grundsteuer bezahlen?	Siehe Grundsteuerbescheid In der Regel viermal jährlich zur Quartalsmitte.	§ 52 LGrStG Grundsteuer bescheid	Stadt Eberbach

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Erhebungsverfahren	Warum muss ich die Grundsteuer in einem Betrag bezahlen?	Kleinbetrag:	§ 52 LGrStG	Stadt Eberbach
		Bei einem Gesamtbetrag bis 15 Euro kann die Stadt bestimmen, dass der Betrag in einer Summe (am 15. August) zu bezahlen ist.		
		Jahreszahler: Sie hatten bei der Stadt Eberbach bislang eine Jahreszahlung beantragt. Ihre bisherige Jahreszahlung wurde übernommen, könnten das jedoch für die Zukunft gerne wieder löschen.		
Erhebungsverfahren	Kann mein Mieter die Grundsteuer bezahlen?	Die Zahlung könnte auch von Ihrem Mieter kommen. Damit die Stadt die Zahlung zuordnen kann, müsste er aber unbedingt das Buchungszeichen/Kassenzeichen angeben. Zahlt Ihr Mieter nicht/nicht rechtzeitig, erhalten Sie als Steuerpflichtiger jedoch die Mahnungen.		Stadt Eberbach
Erhebungsverfahren	Bei Jahreszahlern: Ich kann den Jahresbetrag nicht auf einmal bezahlen. Welche Möglichkeiten habe ich?	Wieder Umstellung auf Quartalszahlung		Stadt Eberbach

Themenfeld	Frage	Antwort	Grundlagen/ Fundstelle	Zuständigkeit
Erhebungsverfahren	Ich kann die Grundsteuerrate nicht auf einmal bezahlen. Welche Möglichkeiten gibt es?	Ein Antrag auf Ratenzahlung (Stundung) kann beim Steueramt der Stadt gestellt werden.	§ 222 AO	Stadt Eberbach
Erhebungsverfahren	Welche Gründe für einen Erlass gibt es? Wie muss ich den Erlass beantragen?	Bei der Grundsteuer B sieht das Landesgrundsteuergesetz unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit für einen (teilweisen) Erlass für Kulturgut und Grünanlagen vor. Anders als im bisherigen Grundsteuerrecht ist im Landesgrundsteuergesetz für die Grundsteuer B kein Erlass bei einer wesentlichen Ertragsminderung vorgesehen. Dies ist darin begründet, dass, anders als bisher, die vorhandenen Gebäude bei der Höhe der Grundsteuer keine Rolle spielen und daher insoweit auch keine Ermäßigung/ Erlass in Betracht kommt.	§ 56 LGrStG § 34 GrStG	Stadt Eberbach
Erhebungsverfahren	Mein Mieter ist ausgezogen. Die Wohnung steht jetzt leer. Kann ich wegen der Mietausfälle einen Erlassantrag stellen?	Mietausfälle sind im neuen Grundsteuerrecht kein Erlassgrund mehr. Grund dafür ist, dass die Gebäude im neuen Recht nicht mehr mitgerechnet werden.	§ 56 LGrStG	Stadt Eberbach