## Eigentumswechsel

Bei einem Eigentumswechsel tritt der steuerrechtliche Übergang nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes erst zum 1. des auf den Eigentumswechsel folgenden Jahres ein. Dies bedeutet, dass der bisherige Eigentümer bis zum 31.12. des laufenden Jahres steuerpflichtig bleibt. Darüber hinaus bleibt die Steuerpflicht bestehen, bis der Grundsteuermessbescheid (Grundlage des Grundsteuerbescheides) vom Finanzamt (Zurechnungsfortschreibung) für den neuen Eigentümer vorliegt.

## Bodenrichtwert

Den Bodenrichtwert können Sie kostenlos auf der Internetseite im digitalen Bodenrichtwertsystem (BORIS-BW) recherchieren: https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw_gstb&lang=de
Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei immer auf eine ganze Zone. Es gibt die Möglichkeit, ein qualifiziertes Gutachten beim Finanzamt einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks nachzuweisen. Die Frist für die Beauftragung des Gutachtens ist der 30.06.2025.
(Hinweis: Eine Korrektur kann nur erfolgen, wenn die Abweichung mehr als 30 Prozent beträgt.)

## Kontakt

**Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd**
(Grundsteuerbescheid)
Steuerabteilung
Tel: 07171 603-2200
E-Mail: grundsteuer@schwaebisch-gmuend.de
Web: www.schwaebisch-gmuend.de/grundsteuer.html

**Finanzamt Schwäbisch Gmünd**
(Grundsteuerwertbescheid, Grundsteuermessbescheid)
Hotline: 07171 602-130
E-Mail: poststelle-83@finanzamt.bwl.de
Web: https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Service/Kontaktformular

**Gutachterausschuss Schwäbisch Gmünd**
Telefon: 07171 603-6215
Fax: 07171 603-6299
E-Mail: gutachterausschuss@schwaebisch-gmuend.de

**Amtsgericht Schwäbisch Gmünd - Grundbuchamt**
Telefon: 07171 7969-0
E-Mail: Poststelle@GBASchwGmuend.justiz.bwl.de

**Schwäbisch Gmünd**
Stadtverwaltung

# Die neue Grundsteuer für Baden-Württemberg



www.schwaebisch-gmuend.de/grundsteuer.html

# GRUNDSTEUERREFORM 2025

nach dem Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

## Überblick

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass die Bewertung von Grundstücken für die Grundsteuer gegen das Grundgesetz verstößt. Die bisherige Berechnung beruhte noch auf veralteten Wertverhältnissen.

Baden-Württemberg hat im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz erlassen. Die Grundsteuer in Baden-Württemberg wird somit landesspezifisch geregelt.

Das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet seit dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wirkt sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden für das Jahr 2025 aus.

Allerdings werden die Grundsteuerwerte bereits zum Stichtag 1. Januar 2022 neu festgestellt.
Alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer wurden daher schon im Jahr 2022 dazu aufgefordert, eine Steuererklärung an das entsprechende Lagefinanzamt abzugeben.

## Berechnung

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz.

Bei der Grundsteuer B kommt hingegen das sogenannte "modifizierte Bodenwertmodell" zum Einsatz.

Das neue Verfahren sieht folgende Schritte vor:

**Schritt 1: Bewertung durch das Finanzamt**
Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert

**Schritt 2: Bewertung durch das Finanzamt**
Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl[1] = Grundsteuermessbetrag

**Schritt 3: Bewertung durch die Gemeinde**
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz[2] = Grundsteuerbetrag

[1] Steuermesszahl: 1,3 Promille oder 0,91 Promille wenn das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird
[2] Hebesatz in Schwäbisch Gmünd: 390 Prozent

Auf die Bebauung des Grundstücks kommt es nicht an.

## Einspruch beim Finanzamt

Wenn Sie innerhalb eines Monats nach Erhalt des Bescheids vom Finanzamt Einspruch eingelegt haben, wird dieser von den Finanzämtern baldmöglichst bearbeitet.

Wichtig zu wissen:

- Die Finanzämter versenden grundsätzlich keine Eingangsbestätigung. Wenn Sie den Einspruch über ELSTER abgeben, erhalten Sie jedoch ein Übermittlungsprotokoll.
- Ein Einspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Das bedeutet: Selbst wenn Sie Einspruch eingelegt haben, sind Sie ab 2025 verpflichtet, die von der Kommune festgelegte Grundsteuer zu zahlen.

## Widerspruch bei der Gemeinde

Zu beachten ist, dass der Widerspruch bei der Kommune, anders als der Einspruch beim Finanzamt, kostenpflichtig ist, sofern der Widerspruch keinen Erfolg hat.

