



## Hinweise zur Grundsteuerreform

### I. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform

Die Festsetzung der Grundsteuer des Jahres 2023 erfolgt auf den derzeit geltenden bundesgesetzlichen Grundlagen. Diese Regelungen gelten auch für die Berechnung der Grundsteuer im Jahr 2024.

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet ab 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.

Nachfolgend erhalten Sie Informationen über die geplanten Umsetzungsschritte der Grundsteuerreform, die rechtlichen Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer und wo weitere Informationen zur Grundsteuerreform zu finden sind.

### II. Steuererklärung - zeitlicher und tatsächlicher Ablauf

Für die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchzuführende Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten verpflichtet, **schon im Jahr 2022 eine Steuererklärung an das Finanzamt** abzugeben, nicht an die Stadt Heilbronn. Dazu hat die Finanzverwaltung des Landes bereits im Frühjahr 2022 aufgerufen.

Am 31. Januar 2023 endet die Abgabefrist der Grundsteuererklärungen für die **Grundsteuer B**. Die Finanzverwaltung wird Ende April 2023 Erinnerungsschreiben versenden. Bis dahin ist keine gesonderte Fristverlängerung bei der Finanzverwaltung zu beantragen.

Für die **Grundsteuer A** (land- und forstwirtschaftlicher Besitz) endet die Abgabefrist der Steuererklärungen am 31. März 2023. Erinnerungsschreiben der Finanzverwaltung sind im Laufe des Jahres 2023 geplant.

Ergänzend dazu hat die Finanzverwaltung Erläuterungen und Ausfüllhilfen zur Steuererklärung auf der Internetseite [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) bereitgestellt. Diese werden ständig erweitert und aktualisiert.

In der Steuererklärung müssen u. a. Angaben zu dem am Stichtag 1. Januar 2022 für das Grundstück maßgebenden Bodenrichtwert gemacht werden. Diesen hat der Gutachterausschuss Heilbronn festzustellen. Die jeweiligen Bodenrichtwerte können unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) eingesehen werden können.

**Die Steuererklärung ist elektronisch abzugeben. Dies kann zum Beispiel über das Portal ELSTER des Finanzamts vorgenommen werden (nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung unter [www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl](http://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl)). Es wird empfohlen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit andauert.**

### III. Grundsteuermessbescheide, Grundsteuerbescheide, Hebesätze, Höhe der Grundsteuer

Der Steuermessbetrag wird, wie bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Er errechnet sich aus dem in der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 festgestellten Grundsteuerwert, der mit der Steuermesszahl multipliziert wird.



Der Grundsteuermessbescheid bildet die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer.

Die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt sich aus dem von der Stadt Heilbronn ab dem Jahr 2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheid.

Für die **Höhe der Grundsteuer B (Grundvermögen) ab 2025** ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der in Heilbronn im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz maßgeblich. Der neue Hebesatz wird sich von dem bisherigen Hebesatz ggf. deutlich unterscheiden.

Die Höhe der **Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen) ab 2025** basiert weiterhin auf der Bewertung durch den Ertragswert, jedoch auf den neuen bewertungsrechtlichen Vorschriften des LGrStG.

Die Stadt Heilbronn kann die Hebesätze für 2025 erst festsetzen, wenn sie die neuen Messbeträge aus den Messbescheiden des Finanzamts für die auf ihrem Gebiet liegenden Grundstücke kennt.

Diese Datenbasis wird der Stadt Heilbronn voraussichtlich erst im Jahr 2024 vollständig vorliegen.

Vorher lässt sich daher nicht sagen, wie hoch die Hebesätze der Grundsteuer A und B im Jahr 2025 sein werden und in der Folge auch nicht, wie hoch die Grundsteuer 2025 für die einzelnen Grundstücke sein wird.

Hinweis: Ab 2025 wird es Belastungsverschiebungen zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen geben. Das heißt, es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 die zwangsläufige Folge der Reform. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig eingestuft. Der Gesetzgeber musste die Grundsteuer infolgedessen neu regeln.

#### **IV. Weitere Informationen**

Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz sind auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter [www.fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/](http://www.fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/) und unter [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) zu finden.

Für Fragen zur neuen Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung des Landes einen virtuellen technischen Assistenten (Chatbot) unter [www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de) zur Verfügung. Dieser wird laufend aktualisiert und erweitert.

Stadt Heilbronn  
Stadtkämmerei