

Grundsteuerhebesatz der Grundsteuer A und B

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2024 den Hebesatz für die Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025 mehrheitlich beschlossen. Der Hebesatz beträgt künftig 205 % (bisher 325%). Dem Appell der Landesregierung, die Grundsteuer aufkommensneutral festzusetzen, wurde somit gefolgt.

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister ([Transparenzregister: Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](https://www.transparenzregister.baden-wuerttemberg.de)) veröffentlicht. Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Gemeinde Karlsbad wird darin ein Hebesatzkorridor von 204 v.H. bis 226 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit am unteren Ende des Hebesatzkorridors.

Die Aufkommensneutralität bezieht sich allerdings ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde gesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtigen. Trotzdem wird es jedoch zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigen geben. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsverschiebungen“ beschrieben. Diese ergeben sich insbesondere zwischen den verschiedenen Grundstücksarten. Die folgenden Beispiele sind äußerst unverbindlich und können bei jedem Grundstück auf Grund von Grundstücksgröße und Bodenrichtwert variieren.

Beispiele zur Belastungsverschiebung:

Einfamilienhaus

Grundstücksgröße	525 m ²
Bodenrichtwert	455,00 €
Messbetrag bisher	172,17 €
Grundsteuer bisher	514,21 €
Messbetrag neu	310,44 €
Grundsteuer neu	636,40 €
Differenz	+ 122,19 €

Zweifamilienhaus

Grundstücksgröße	1.052 m ²
Bodenrichtwert	500,00 €
Messbetrag bisher	161,51 €
Grundsteuer bisher	524,91 €

Messbetrag neu	530,53 €
Grundsteuer neu	1.087,59 €
Differenz	+ 562,68 €

Wohnungsteileigentum

Grundstücksgröße	390 m ²
Bodenrichtwert	225,00 €
Messbetrag bisher	48,49 €
Grundsteuer bisher	157,59 €
Messbetrag neu	40,68 €
Grundsteuer neu	83,39 €
Differenz	- 74,20 €

Unbebautes Wohnbaugrundstück

Grundstücksgröße	932 m ²
Bodenrichtwert	500,00 €
Messbetrag bisher	16,64 €
Grundsteuer bisher	54,08 €
Messbetrag neu	650,80 €
Grundsteuer neu	1.334,14 €
Differenz	+ 1.280,06 €

Gewerbegrundstück

Grundstücksgröße	901 m ²
Bodenrichtwert	100,00 €
Messbetrag bisher	85,88 €
Grundsteuer bisher	279,11 €
Messbetrag neu	81,99 €
Grundsteuer neu	168,07 €
Differenz	- 111,04 €

Was können Sie jetzt tun?

Erst einmal abwarten. Aufgrund der Festlegung der Hebesätze müssen jetzt einige Vorarbeiten zur Jahressollstellung erfolgen. Bis zum Erhalt des Grundsteuerbescheides, bitten wir von Einzelfragen zur künftigen Grundsteuerhöhe abzusehen, da die Grundsteuerreform zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führt und die Bescheide fristgerecht erstellt werden müssen. Jeder Steuerpflichtige kann bereits jetzt die neue Grundsteuer errechnen, in dem der, auf dem vom Finanzamt mitgeteilten Messbescheid, errechnete Messbetrag mit dem neuen Hebesatz von 205 % multipliziert wird.

Wann erhalten Sie Ihren Grundsteuerbescheid?

Die neuen Grundsteuerbescheide werden zum Jahreswechsel erstellt und dann versandt.

An wen müssen Sie sich wenden, wenn Sie der Grundsteuerfestsetzung widersprechen möchten?

Ein Widerspruch/Einspruch muss sich auf den Grundlagenbescheid beziehen. Im Falle der Grundsteuer ist das der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes, in welchem die Berechnung des Messbetrages vorgenommen wurde. Bei den Grundsteuerbescheiden der Gemeinde handelt es sich um sogenannte Folgebescheide, weshalb ein Widerspruch / Einspruch bei der Gemeinde nicht möglich ist.

Wann wird die Grundsteuer künftig fällig?

Bei den Fälligkeitsterminen gibt es keine Änderung. Diese sind weiterhin zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines jeden Jahres.