

## **Hinweise zur Grundsteuerreform – insbesondere zu den im Jahr 2022 notwendigen Schritten**

### **I. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform**

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig eingestuft. Der Gesetzgeber musste die Grundsteuer infolgedessen neu regeln. Die bisherigen bundesgesetzlichen Regelungen für die Berechnung der Grundsteuer gelten allerdings noch in den Jahren 2022 bis 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.

Wir informieren Sie nachfolgend über geplanten Umsetzungsschritte der Grundsteuerreform, die rechtlichen Verpflichtungen für Sie als Grundstückseigentümer\_in und wo Sie weitere Informationen zur Grundsteuerreform erhalten können.

### **II. Steuererklärung – zeitlicher und tatsächlicher Ablauf**

Für die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchzuführende Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte sind Sie als Grundstückseigentümer\_in bzw. Erbbauberechtigte/r verpflichtet, **schon im Jahr 2022 eine Steuererklärung an die Finanzverwaltung des Landes/Finanzamt** abzugeben, also nicht an die Stadt. Dazu wird die Finanzverwaltung des Landes im Laufe des Frühjahrs 2022 aufrufen.

Ergänzend dazu beabsichtigt die Finanzverwaltung des Landes, voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2022 Erläuterungen und Ausfüllhilfen zur Steuererklärung zu veröffentlichen. Erläuterungen zu der Steuererklärung werden auch auf der Internetseite [www.Grundsteuer-BW.de](http://www.Grundsteuer-BW.de) bereitgestellt. In der Steuererklärung müssen Sie u.a. Angaben zu dem am Stichtag 1. Januar 2022 für Ihr Grundstück maßgebenden Bodenrichtwert machen. Diesen hat der städtische Gutachterausschuss festzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen frühestens ab Juli 2022 über [www.Grundsteuer-BW.de](http://www.Grundsteuer-BW.de) eingesehen werden können. Sofern Ihr Bodenrichtwert noch nicht zur Verfügung steht, bitten wir Sie, das Portal zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufzurufen.

Die Steuererklärung ist elektronisch abzugeben. Dies kann zum Beispiel über das Portal ELSTER der Finanzämter vorgenommen werden. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter [www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl](http://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl). Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit andauert.

### III. Grundsteuer-Messbescheide, Grundsteuerbescheide, Hebesatz, Höhe der Grundsteuer

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

Der Grundsteuer-Messbescheid bildet die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer. Die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt sich aus dem von der Stadt ab dem Jahr 2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheid.

Entscheidend für die **Höhe der Grundsteuer ab 2025** ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der in Tübingen im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Der neue Hebesatz wird sich voraussichtlich von dem bisherigen Hebesatz deutlich unterscheiden.

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

Diese Datenbasis wird voraussichtlich erst im Jahr 2024 vollständig vorliegen.

Vorher lässt sich daher nicht sagen, wie hoch der Hebesatz im Jahr 2025 sein wird, 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.

#### Weitere Informationen

Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie unter [www.Grundsteuer-BW.de](http://www.Grundsteuer-BW.de) und 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/).

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.