

## Wichtige Hinweise zur Grundsteuerfestsetzung zum 01.01.2025

### 1. Warum erhalte ich einen Grundsteuerbescheid?

2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer für verfassungswidrig. Begründet wurde die Entscheidung damit, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungs-/Bewertungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt. Am 01.01.2025 tritt somit das neue Grundsteuerrecht in Kraft. Dadurch verändern sich die Messbeträge der Grundstücke.

Der neue Grundsteuerbescheid beinhaltet erstmals die Bewertung der Grundsteuer nach der gesetzlich in Baden-Württemberg vorgeschriebenen neuen Bewertungsmethode (Stichtag 01.01.2022).

### 2. Wie wird die Grundsteuer ermittelt?

Die Grundsteuer wird im dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

### 3. Auf was muss ich achten?

Deshalb müssen die Steuerpflichtigen ein besonderes Augenmerk auf die Grundlagenbescheide des Finanzamtes richten (insbesondere durch einen Vergleich des bisherigen Grundsteuermessbetrags mit dem neuen Grundsteuermessbetrag). Vor allem bei größeren Abweichungen gegenüber dem bisherigen Grundsteuermessbetrag sollten die Berechnungsgrundlagen und die Angaben in der Grundsteuererklärung noch einmal sorgfältig geprüft werden. Wir weisen allerdings darauf hin, dass es durch die Systematik des neuen Grundsteuerrechts zu Belastungsverschiebungen unter den Grundstückeigentümern kommen kann, sodass unter Umständen auch größere Differenzen zwischen den Messbeträgen im alten und neuen Recht richtig sein könnten. Falls allerdings falsche Angaben in den Messbetrag einberechnet wurden, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Finanzamt auf. Werden Berichtigungen vom Finanzamt anerkannt, erfolgt eine Anpassung der Grundlagenbescheide durch das Finanzamt und die Stadtverwaltung wird einen neuen Grundsteuerbescheid erlassen.

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde führt nicht dazu, dass die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes geändert werden oder die Grundsteuer reduziert wird.

#### 4. Welche Stellen sind für mich zuständig?

Die Bewertungen der Grundstücke führte das Finanzamt durch, welches uns anschließend den entsprechenden Grundsteuermessbetrag übermittelt hat. Diese Grundlagenbescheide sind für die Gemeinden bindend. Auf Grundlage dessen haben wir Ihre zu zahlende Grundsteuer ermittelt. Wir haben daher keinen Einfluss auf die Höhe Ihres Messbetrages.

Bei Nachfragen oder Unstimmigkeiten zum **Messbetrag** wenden Sie sich bitte **ausschließlich an das zuständige Finanzamt unter Angabe Ihres Aktenzeichens**, und nicht an die Stadtverwaltung. Das zuständige Finanzamt ist in den meisten Fällen das

**Finanzamt Emmendingen**

**Bahnhofstraße 1-3**

**79312 Emmendingen**

**Servicetelefon: 07641/450-380**

(Hinweis: Die Telefonanlage des Finanzamts kann leider kein Besetztzeichen, sondern gibt ein Freizeichen, wenn alle Telefonplätze belegt sind)

Aufgrund der Vielzahl der zu erwartenden Anrufe empfiehlt das Finanzamt, sich bei Anliegen möglichst schriftlich über das Kontaktformular an das Finanzamt zu wenden.

**Internet:** <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Lde/Startseite/Service/Kontaktformular>

Bei Fragen zum **Bodenrichtwert** ist der Gemeinsame Gutachterausschuss der Gemeinden im Landkreis Emmendingen zuständig.

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

**Freiburger Straße 4**

**79312 Emmendingen**

**07641/452-3524**

**Internet:** <https://www.emmendingen.de/wirtschaft-bauen/gutachterausschuss/geschaeftsstelle-des-gutachterausschusses>

## 5. Welche Hebesätze gelten in der Stadt Endingen / Gemeinde Forchheim?

### Stadt Endingen

Hebesätze ab 01.01.2025:

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke)	750 v.H.
Grundsteuer B (bebaute und bebaubare Grundstücke)	300 v.H.
Grundsteuer C (unbebaute, baureife Grundstücke)	wurde nicht eingeführt

Öffentliche Bekanntmachung Hebesatzsatzung ab 01.01.2025, Gemeinderatsbeschluss vom 20.11.2024 im Internet unter: <https://www.endingen.de/de/rathaus-und-buergerservice/Oeffentliche-Bekanntmachungen/Amtliche-Bekanntmachungen>

### Gemeinde Forchheim

Hebesätze ab 01.01.2025:

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke)	700 v.H.
Grundsteuer B (bebaute und bebaubare Grundstücke)	300 v.H.
Grundsteuer C (unbebaute, baureife Grundstücke)	wurde nicht eingeführt

Öffentliche Bekanntmachung Hebesatzsatzung ab 01.01.2025, Gemeinderatsbeschluss vom 12.11.2024 im Internet unter:

<https://www.forchheim-am-kaiserstuhl.de/de/rathaus-und-b%C3%BCrgerservice/Oeffentliche-Bekanntmachungen/Amtliche-Bekanntmachungen>

Es könnte sein, dass es in den Folgejahren noch zu reformbedingten Anpassungen bei den Messbetragsdaten kommen wird und dies zu Hebesatzanpassungen führen kann.

## 6. Wann muss ich die Grundsteuer bezahlen?

Die vom Finanzamt neu ermittelten Berechnungsgrundlagen werden erstmalig mit dem jeweiligen Hebesatz der Stadt Endingen / Gemeinde Forchheim mit Grundsteuerbescheid Anfang Januar 2025 versendet. Die Grundsteuer wird zu je einem Viertel des Jahresbetrags zum **15. Februar**, **15. Mai**, **15. August** und **15. November** fällig.

## 7. Sollte ich Widerspruch einlegen?

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Endingen / Gemeinde Forchheim nicht dazu führt, dass die Berechnungsgrundlagen des Finanzamtes geändert werden oder die Grundsteuer reduziert wird. Hier hat die Gemeinde keinen Handlungsspielraum, diesen ohne einen neuen Bescheid des Finanzamtes zu ändern. Daher ist bei einem Fehler des vom Finanzamt ermittelten Messbetrages Einspruch beim Finanzamt einzulegen. Falls die Einspruchsfrist verstrichen ist, besteht dennoch die Möglichkeit einer Neubewertung des Grundstücks. Hierzu wird auf den Gemeinsamen Gutachterausschuss Emmendingen und das Finanzamt Emmendingen verwiesen.

Ein eingelegter Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid hat keine aufschiebende Wirkung auf die Zahlung. Das bedeutet, dass trotz eines Widerspruchs die Grundsteuer an die Gemeinde entrichtet werden muss. Im Falle eines zulässigen und begründeten Widerspruchs, der eine Minderung der Steuerschuld zur Folge hat, wird die Überzahlung an den Steuerschuldner zurückerstattet.

## 8. Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Es wird seitens des Bundes und Landes betont, dass die Grundsteuer in Summe aufkommensneutral gestaltet werden soll. Das meint, dass das Grundsteueraufkommen im Gesamten im neuen Recht gleich hoch sein soll wie im alten Recht. Der Begriff der Aufkommensneutralität kann allerdings nicht auf einzelne Eigentümer angewendet werden. Hier wird das neue Recht zu Belastungsverschiebungen führen, auf welche die Gemeinde keine Einflussmöglichkeit hat. Neben der Aufkommensneutralität wird aber auch betont, dass sich die Höhe der Grundsteuer am Finanzbedarf der Kommune orientieren soll. Eine Erhöhung des Gesamtsteueraufkommens ist dadurch, wie in jedem Haushaltsjahr, nicht ausgeschlossen.

### **Stadt Endingen:**

Die Hebesätze in der Stadt Endingen wurden vom Gemeinderat so beschlossen, dass die Aufkommensneutralität der Grundsteuer A und B in Summe erreicht wird. Weitere Infos erhalten Sie im Ratsinformationssystemunter:

[https://endingen.ratsinfomanagement.net/tops/?\\_UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSUXfi-G86cTBcN6Rk9uUnw](https://endingen.ratsinfomanagement.net/tops/?_UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZSUXfi-G86cTBcN6Rk9uUnw)

### **Gemeinde Forchheim:**

Aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde Forchheim hat der Gemeinderat die Hebesätze nicht aufkommensneutral beschlossen. Durch die neuen Hebesätze wird erwartet, dass das Steueraufkommen in der Grundsteuer A auf dem Niveau der Vorjahre bleibt, das Steueraufkommen in der Grundsteuer B wird aber ansteigen. Weitere Infos erhalten Sie im Ratsinformationssystem unter:

[https://endingen.ratsinfomanagement.net/tops/?\\_UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYw0IPjPwfOa5EiMhV8f4WU](https://endingen.ratsinfomanagement.net/tops/?_UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYw0IPjPwfOa5EiMhV8f4WU)

## **9. Warum bekomme ich einen Bescheid obwohl das Objekt bereits veräußert wurde?**

Da Sie zum Zeitpunkt der Bewertung durch das Finanzamt (zum Stichtag 01.01.2022) noch Eigentümer waren. Erfolgte in der Zwischenzeit jedoch ein Eigentümerwechsel, hat diesen das Finanzamt noch nicht nachvollzogen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall direkt an das zuständige Finanzamt.

## **10. Warum muss ich noch für das ganze Kalenderjahr Grundsteuer bezahlen, obwohl die Veräußerung unterjährig erfolgte?**

Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Jahressteuer gemäß § 9 Grundsteuergesetz des Bundes und § 1 Abs. 1 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg. Sie wird nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres festgesetzt. Das heißt, auch wenn Sie das Objekt im Laufe des letzten Kalenderjahres veräußert haben, bleiben Sie noch für das restliche Jahr Steuerschuldner. Eine Umschreibung der Grundsteuer auf die neuen Eigentümer erfolgt nach Änderung durch das Finanzamt zum 01.01. des Folgejahres. Hierfür erhalten Sie zu gegebener Zeit entsprechende Bescheide.

Aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens beim Finanzamt durch die Bearbeitung der Grundsteuerreform, kann es noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis der Eigentumswechsel bearbeitet wird.

Sollte dies der Fall sein und Fälligkeiten im Jahr 2025 noch abgebucht werden, erhalten Sie diese automatisch mit der Umschreibung bzw. dem Eigentümerwechsel rückerstattet.

## **11. Fragen und Änderungen zu Namen oder Adressen**

Falls Sie konkrete Fragen oder Anliegen zu Adress- oder Namensänderungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail an uns wenden. Insbesondere bei telefonischen Anfragen kann es aufgrund des zu erwarteten erhöhten Arbeitsaufkommens zu Verzögerungen und Wartezeiten kommen.

**Stadt Endingen**  
**Finanzverwaltung**  
**Hauptstr. 60**  
**79346 Endingen**

**E-Mail:**

**Für Flurstücke in Endingen: [grundsteuerreform@endingen.de](mailto:grundsteuerreform@endingen.de)**

**Für Flurstücke in Forchheim: [grundsteuerreform-forchheim@endingen.de](mailto:grundsteuerreform-forchheim@endingen.de)**

## **12. Zahlungen der Grundsteuer an die Stadt Endingen / Gemeinde Forchheim**

Bestehende SEPA-Lastschriftmandate bleiben bestehen. Falls Sie selbst überweisen, vergessen Sie bitte nicht, bestehende Daueraufträge entsprechend abzuändern.

## **13. Wo finde ich weitere Informationen zur Grundsteuerreform?**

Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier>

und

<https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu>

Aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens wurden die Kommunen von den Finanzämtern bereits informiert, dass es vereinzelt bei den zu bewertenden Grundstücken und Objekten zu zeitlichen Verzögerungen kommen kann.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ihre Stadt- und Gemeindeverwaltung

**Stadt Endingen / Gemeinde Forchheim**