



Baden-Württemberg

Finanzamt Lörrach

Das Finanzamt Lörrach informiert zur Grundsteuer: Welche Möglichkeiten haben Eigentümerinnen und Eigentümer nach dem Versand der Grundsteuerbescheide durch die Gemeinden?

Das neue Landesgrundsteuergesetz enthält einen ganz neuen Ansatz zur Bewertung von Grundvermögen. Die bisherigen Regelungen, wonach die Bebauung ein wesentlicher Faktor für den Grundsteuermessbetrag war, ist entfallen. Entscheidend ist nunmehr der von den Gutachterausschüssen festgelegte Bodenrichtwert. Dies führt bei der Belastung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu Verschiebungen.

Bodenrichtwert:

Der maßgebliche Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Grund und Boden innerhalb der Bodenrichtwertzone. Folglich spiegelt der Bodenrichtwert keinen individuellen Grundstückswert eines einzelnen Grundstücks wider. Der Bodenrichtwert und die Bodenrichtwertzonen werden von den unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelt. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den örtlich zuständigen Gutachterausschuss (<https://www.zgg-bw.de/Gutachterausschuesse/Verzeichnis-gemaess-Gutachterausschussverordnung/>)

Nachreichung eines Gutachtens:

Zwischenzeitlich haben die Gemeinden ihre Hebesätze festgelegt und beginnen zum Jahresanfang 2025 mit dem Versand der Grundsteuerbescheide. Dann können Eigentümerinnen und Eigentümer entscheiden, ob sich für sie die Beantragung eines Gutachtens zur Höhe der Bodenrichtwerte lohnt. Grundsätzlich ist der Nachweis eines niedrigeren Wertes jedoch nur für die Zukunft möglich. Allerdings hat der Gesetzgeber für die erste Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 eine Sonderregelung erlassen:

Auch wenn kein Einspruch eingelegt worden ist, kann noch nach dem 31.12.2024 ein niedrigerer Wert zugrundegelegt werden, wenn

- ein Antrag gestellt wurde und ein qualifiziertes Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragt wurde oder
- ein qualifiziertes Gutachten vorgelegt wird, dessen Beauftragung bis zum 30. Juni 2025 erfolgte und
- das qualifizierte Gutachten jeweils eine Abweichung von 30% vom Wert des Grund und Bodens nachweist.

Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.

Wurde gegen die Festsetzungen des Finanzamts Einspruch eingelegt, gilt für die Vorlage des Gutachtens die Frist des 30. Juni 2025 nicht. Der durch ein Gutachten nachgewiesene Wert gilt dann unabhängig vom Zeitpunkt der Einreichung oder Beauftragung eines Gutachtens.

Bereits eingelegte Einsprüche:

Einsprüche, die die Verfassungsmäßigkeit der neuen gesetzlichen Regelung anzweifeln, ruhen bis zum Ergehen eines Urteils durch den Bundesfinanzhof. Bitte sehen Sie deshalb von Rückfragen zum Verfahrensstand beim Finanzamt ab. Die festgesetzte Grundsteuer ist zu bezahlen. Im Falle einer späteren Bescheidänderung erfolgt eine Erstattung durch die Kommune.

Wurde gegen die Festsetzungen des Finanzamt bereits Einspruch eingelegt, ist kein zusätzlicher Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid erforderlich. Soweit der Einspruch beim Finanzamt erfolgreich ist, ist die Stadt oder Gemeinde verpflichtet, den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid von Amts wegen entsprechend zu ändern.

Weitere aktuelle Informationen zur Grundsteuer finden Sie auf der Internetseite www.grundsteuer-bw.de.