

(Landwirt) Warum gehört mein Haus jetzt zur Grundsteuer B und nicht mehr zum Landwirtschaftlichen Betrieb?

Sowohl das neue Bundesmodell als auch das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) regeln, dass die Wohnungen/Wohnhäuser (sog. „Wohnteil“) der Landwirte wie die Wohnungen/Wohngebäude von Nicht-Landwirten der Grundsteuer B unterliegen. Die Kommune hat hierauf keinen Einfluss.

Zuständigkeit: Finanzamt

(Landwirt:) Warum wird das gesamte Grundstück, auf dem das Wohnhaus steht, zur Grundsteuer B gerechnet?

Eventuell haben Sie die Abgrenzung für die Wohnung/Wohngebäude (sog. „Wohnteil“) in der Grundsteuererklärung nicht vorgenommen. Oder: Wenn Sie die Grundsteuererklärung nicht abgegeben haben, fehlte eine Abgrenzung. Das Finanzamt hat dann in der Schätzung das gesamte Grundstück zugrunde gelegt. Bitte klären Sie das mit dem zuständigen Finanzamt.

Zuständigkeit: Finanzamt

Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?

Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.

Sie haben Fragen?

Dann können Sie sich gerne melden bei:

Steuern und Abgaben
Frau Jasmin Minosa
Tel: 07644/900-223
E-Mail:
minos@kenzingen.de

Finanzamt
Emmendingen
Tel.Nr.:
07641-450 0



Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses



Herr Bury

Leiter der Geschäftsstelle
Freiburger Straße 4

☎ 07641 452-3521

✉ E-Mail schreiben

Geschäftsstelle

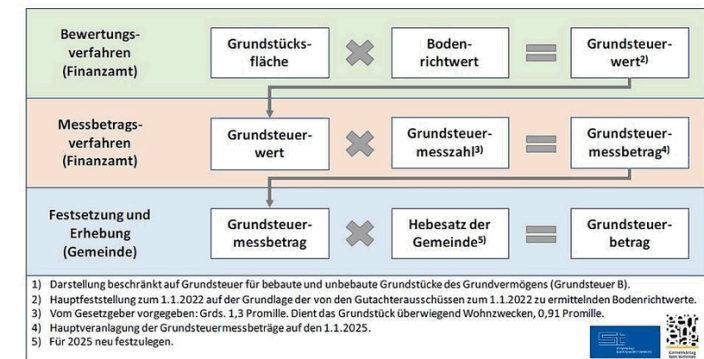
Freiburger Straße 4

☎ 07641 452-3524

✉ E-Mail schreiben



Info Broschüre zum Thema Grundsteuer



Grundsteuerreform 2025

Wer hat den Bodenrichtwert festgelegt?

Die Bodenrichtwerte wurden vom örtlichen Gutachterausschuss als unabhängigem Gremium auf den für die Bewertung relevanten Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt. Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium dessen Mitglieder Erfahrungen im örtlichen Grundstücksmarkt haben. (§ 38 LGrStG)

Zuständigkeit: Gutachterausschuss Emmendingen

Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?

Alleine die Nutzung als Gartenfläche sagt noch nichts darüber aus, inwieweit die Fläche Bauland ist. In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken) zum Bauland. Die Größe der nicht bebaubaren, aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.

Zuständigkeit: Gutachterausschuss Emmendingen

Fragen und Antworten

Was muss ich tun, damit für mein Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?

Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grunds und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem in § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht.

Dazu müssen Sie ein Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dann dem Finanzamt vorlegen. Anerkannt sind die Gutachter, wenn sie öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind.

Zuständigkeit: Gutachterausschuss Emmendingen

Warum werden die Gebäude nicht mehr mitbewertet?

Der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg hat sich dafür entschieden, im Rahmen der Grundsteuer B nur auf den Bodenwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche) abzustellen. Der Wert des Gebäudes spielt im neuen Grundsteuermodell keine Rolle.

Zuständigkeit: Finanzamt

Wer ist für was zuständig Gemeinde/ Stadt o. Finanzamt

Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?

Gegen Bescheide der Gemeinde kann grundsätzlich bei der Gemeinde (bzw. der Widerspruchsbehörde) Widerspruch eingelegt werden; also auch gegen die Grundsteuerbescheide. Gegen die Bescheide des Finanzamts (Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessebescheide) kann beim Finanzamt innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids Einspruch eingelegt werden.

Die Kommune ist bei Erstellen des Grundsteuerbescheids an die Bescheide des Finanzamtes insbesondere den dort festgesetzten Messbetrag gebunden. Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist der Einspruch gegen den Messbescheid/ Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt zielführend.

Zuständigkeit: Gemeinde/Finanzamt