



## Hinweise zur Grundsteuerreform 2025

Im Zuge der Grundsteuerreform werden die Grundstückseigentümer im Mai / Juni 2022 vom Finanzamt persönlich angeschrieben und aufgefordert eine „Feststellungserklärung“ abzugeben.

Um Sie dabei zu unterstützen hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Bad Säckingen folgende Informationen zusammengestellt:

<b>Zeitraum:</b>	<b>zwischen dem 1.7.2022 und dem 31.10.2022</b>
Bereitstellung der Bodenrichtwerte	ab dem 30.6.2022
Bereitstellung der Steuerformulare	ab dem 01.07.2022

<b>Benötigt werden:</b>	<b>Sie finden es hier:</b>
Aktenzeichen des Finanzamtes	persönliches Anschreiben des Finanzamtes
Persönliche Steueridentifikationsnummer	siehe Einkommenssteuererklärung
Anmeldung beim Portal „Mein Elster“	<a href="https://www.elster.de">https://www.elster.de</a>
Gemarkung	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Grundbuchblatt-Nummer	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Flurstücks-Nummer	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Gesamt-Fläche	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Nutzungsart	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Nummer der Bodenrichtwertzone	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
Bodenrichtwert	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>
gegebenenfalls Teilfläche der Bodenrichtwertzone	<a href="http://www.grundsteuer-bw.de">www.grundsteuer-bw.de</a>

Sollten Sie einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, beziehungsweise einzelne land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke besitzen, dann erhalten Sie dazu vom Finanzamt im Oktober 2022 ein separates Schreiben mit gesonderter Abgabefrist.

Bad Säckingen, den 09.06.2022

Dr. Bernhard A. Greiner  
-Vorsitzender des Gutachterausschusses-  
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken nach DIN 17024 (EU Cert)



# Digitale Abgabe über ELSTER

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für Städte und Gemeinden. Sie ermöglicht den Kommunen die Finanzierung wichtiger Aufgaben für die Allgemeinheit wie den Bau und Unterhalt von Schulen, Schwimmbädern, Friedhöfen und die Bereitstellung einer öffentlichen Infrastruktur.

## DIGITALE ABGABE - AUSNAHMEN MÖGLICH

Für die Reform der Grundsteuer sind digitalisierte und automatisierte Abläufe unerlässlich. Deshalb müssen die notwendigen Feststellungserklärungen digital eingereicht werden. Ausnahmen von der Pflicht zur elektronischen Übermittlung sind möglich – etwa für Personen, die zu einer digitalen Abgabe nicht in der Lage sind. Dazu zählen Sie, wenn Sie beispielsweise keinen Computer oder Internetzugang besitzen. In dem Fall können Sie die Feststellungserklärung in Papierform abgeben. Entsprechende Vordrucke erhalten Sie ab dem 1. Juli 2022 in Ihrem Finanzamt. Sie können sich aber auch von Angehörigen helfen lassen und die Feststellungserklärung digital über deren ELSTER-Konto übermitteln.

## ELSTER: NUTZEN SIE DIE VORTEILE

Die elektronische Abgabe über ELSTER ist ab dem 1. Juli 2022 möglich. Wenn Sie bereits ein ELSTER-Konto haben, können Sie es hierfür nutzen. Ansonsten können Sie sich jederzeit kostenlos unter [elster.de](https://www.elster.de) registrieren.

ELSTER hilft Ihnen schrittweise bei Ihrer Steuererklärung. Die Daten, die Sie eingeben, werden sofort auf Plausibilität geprüft. Zudem unterstützt Sie eine Ausfüllhilfe. Sie können über ELSTER auch Erklärungen anderer Steuerarten abgeben, wie die Einkommensteuer. Zudem ist es möglich, darüber vom Finanzamt angeforderte Belege elektronisch nachzureichen.

# Fragen? Hier finden Sie Antworten.

Der virtuelle Assistent der Steuerverwaltung hilft rund um die Uhr bei allgemeinen Fragen weiter:

[STEUERCHATBOT.DE](https://www.steuerchatbot.de)

Die zentrale Internetseite zur Grundsteuerreform bündelt alle wichtigen Informationen:

[GRUNDSTEUER-BW.DE](https://www.grundsteuer-bw.de)

Informationen und Anleitungen zum ELSTER-Portal gibt es hier:

[ELSTER.DE](https://www.elster.de)

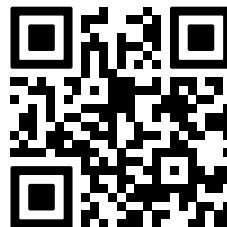
Fragen zu technischen Problemen werden Ihnen telefonisch oder per Kontaktformular beantwortet. Die Kontaktdaten finden Sie ebenfalls auf [elster.de](https://www.elster.de).

Darüber hinaus ist Ihr jeweils zuständiges Finanzamt für Sie bei Fragen erreichbar – sowohl telefonisch als auch in vorher vereinbarten Sprechstunden.

Ihr Finanzamt erreichen Sie über das jeweilige Kontaktformular.

[KONTAKT.FV-BWL.DE](https://www.kontakt.fv-bwl.de)

Bei Fragen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wenden Sie sich bitte an Ihren örtlichen Gutachterausschuss.



INFORMATIONEN AUF SMARTPHONE?  
JETZT QR-CODE SCANNEN.

Herausgegeben von: Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg  
Neues Schloss | Schlossplatz 4 | 70173 Stuttgart | [poststelle@fm.bwl.de](mailto:poststelle@fm.bwl.de)

Foto: [stock.adobe.com/olly](https://www.stock.adobe.com/olly)

# Einfach. Transparent.



## Die neue Grundsteuer für Baden-Württemberg



# [grundsteuer-bw.de](https://www.grundsteuer-bw.de)



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN

# Die Grundsteuerreform

Das Landesgrundsteuergesetz regelt die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 neu. Schon jetzt beginnt die Umsetzung. Und dafür braucht es Ihre Mithilfe. Zum Stichtag 1. Januar 2022 werden die Grundsteuerwerte neu festgestellt. Das geschieht mit einer sogenannten „Feststellungserklärung“. Diese müssen Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken (Grundsteuer B) sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (Grundsteuer A) zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober 2022 abgeben.

## GRUNDSTEUER B: NUR WENIGE ANGABEN ERFORDERLICH

In Baden-Württemberg müssen – im Vergleich zu anderen Bundesländern – bei der Feststellungserklärung nur wenige Angaben gemacht werden. Das sind:

- das Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung eingereicht werden muss,
- die Grundstücksfläche,
- der Bodenrichtwert sowie
- Angaben zur Nutzungsart des Grundstücks (Wohnen/ Nichtwohnen) – denn Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, haben künftig einen steuerlichen Vorteil (Abschlag = 30 Prozent).

Die bisherige Rechtslage zur Grundsteuer gilt übergangsweise bis zum Ablauf des Jahres 2024.


## HINTERGRUND

### WIESO GIBT ES ÜBERHAUPT EINE REFORM?

Die Reform der Grundsteuer wurde bundesweit wegen einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig. Demnach ist die bisherige Einheitsbewertung nicht mehr verfassungskonform. Daher werden alle Grundstücke sowie Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe neu bewertet. Baden-Württemberg hat dafür im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz erlassen.

# So wird die neue Grundsteuer berechnet

Die Grundsteuer A lehnt sich im neuen Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg an das Bundesgesetz an. Hingegen kommt bei der Grundsteuer B ein landeseigenes Modell zum Einsatz: das sogenannte „modifizierte Bodenwertmodell“. Es berechnet sich wie folgt:

<b>ERSTER RECHENSCHRITT</b>	
Grundstücksfläche x Bodenrichtwert	
= Grundsteuerwert	
<b>ZWEITER RECHENSCHRITT</b>	
Grundsteuerwert x Steuermesszahl	
abzüglich Abschläge (z.B. für Wohngebäude 30 Prozent)	
= Grundsteuermessbetrag	
<b>DRITTER RECHENSCHRITT</b>	
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Kommune	
= Grundsteuer	

Das bedeutet: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Entsprechend einfach und transparent ist die Berechnung.

# Was müssen Eigentümerinnen und Eigentümer konkret veranlassen?

Als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks oder eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft müssen Sie eine elektronische Feststellungserklärung abgeben – am einfachsten über ELSTER. Die Erklärung kann ab dem 1. Juli 2022 abgegeben werden. Private Eigentümerinnen und Eigentümer bekommen für die Grundsteuer B spätestens im Juni ein Informationsschreiben mit wesentlichen Angaben zu ihrem Grundstück.

# Informationen zur Abgabe der Erklärung

Viele Daten, die Sie für die Feststellungserklärung benötigen, können Sie auf unserer zentralen Informationsseite kostenfrei abrufen:



Über das dort verlinkte Geoportal finden Sie Informationen zu Teilflächengrößen und Ertragsmesszahlen, die Sie für die Grundsteuer A benötigen.

Für die Grundsteuer B sind die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert entscheidend. Die Bodenrichtwerte werden von den unabhängigen Gutachterausschüssen der Kommunen zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt. Sie sind ab dem 1. Juli über die zentrale Internetseite zu finden. Sollten Gutachterausschüsse die Daten noch nicht geliefert haben, schauen Sie zu einem späteren Zeitpunkt noch mal auf der Seite nach. Im Zweifel wenden Sie sich bitte an Ihren örtlichen Gutachterausschuss.

Viele Kommunen veröffentlichen die Bodenrichtwerte auch auf ihren Internetseiten. Falls Sie dort nachsehen, achten Sie bitte darauf, den Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022 für Ihre Feststellungserklärung zu verwenden.

