

Informationen rund um die Grundsteuer

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

mit den nachstehenden Informationen möchten wir Ihnen eine Übersicht geben, was Sie im Zusammenhang mit der Grundsteuer wissen sollten.

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners an den Grundbesitz anknüpft. Das Aufkommen an Grundsteuer steht in voller Höhe der Gemeinde Walluf zu.

Was wird mit der Grundsteuer finanziert?

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. Mit ihr werden unter anderem Schulen, Kindergärten, Brandschutz sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist also wichtig für jeden von uns.

Wer muss die Grundsteuer zahlen?

Schuldner der Grundsteuer ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundbesitzes (Steuergegenstand). Dies gilt unabhängig davon, ob das Grundstück oder die Immobilie selbst genutzt, vermietet, verpachtet wird oder ein Nießbrauchrecht besteht. Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zuzurechnen, so sind diese Gesamtschuldner.

Warum gibt es ab 01.01.2025 eine Änderung?

Die bisherige Grundsteuer stützte sich auf veraltete Bewertungsgrundlagen aus dem Jahr 1964. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherigen Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung ab dem Jahr 2025 gefordert. Daher müssen die alten Berechnungsgrundlagen ab 2025 in ganz Deutschland durch eine neue Grundsteuer ersetzt werden.

Was bedeutet das für die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer?

Mit der Grundsteuerreform gibt es in Hessen einen Wechsel von einer wertbezogenen Berechnung auf Grundlage des Einheitswertes zu einem Flächen-Faktor-Verfahren. Dieses Verfahren steht für ein schlankes Grundsteuermodell, das vergleichsweise wenige Angaben in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag benötigt. Aufgrund dieser Änderung des Berechnungsmodells kommt es zwangsläufig zu einer Änderung der Messbeträge und damit auch der zu zahlenden Grundsteuer.

Generell soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das jährliche Grundsteueraufkommen in jeder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll.

Verändern kann sich aber die Höhe der einzelnen Grundsteuerzahlungen. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen mehr Grundsteuer, andere weniger. Das ist die unausweichliche Konsequenz aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Die Gemeinde Walluf hat darauf keinen Einfluss. Erläuterungen der Finanzämter wurden mit dem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag übermittelt.

Wer ist für was zuständig?

Die Zuständigkeit in dem Zusammenhang mit der Festsetzung des Grundsteuermessbetrages liegt beim Finanzamt. Daher empfiehlt es sich, bei Fragen zur Berechnung des Grundsteuerbemessungsbetrages sich direkt an das

*Finanzamt Rheingau-Taunus,
65385 Rüdesheim am Rhein
Hugo-Asbach-Straße 3-7
Telefon: 06124/705-0,
E-Mail: Poststelle@FA-RT.Hessen.de zu wenden.*

Was bedeutet das für Grundstückseigentümer?

Für alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet waren neue Bemessungsgrundlagen zu ermitteln. Die zur Ermittlung benötigten Informationen wurden von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt. Dies erfolgte in Form einer Erklärung zum Grundsteuermessbetrag und wurde im Anschluss an die Erklärung seitens der Finanzämter mittels Flächen-Faktor-Verfahren neu bewertet. Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer haben vom zuständigen Finanzamt einen **Bescheid über den Grundsteuermessbetrag** erhalten.

Was ist der Unterschied zwischen Grundsteuer A, B und C?

Die Grundsteuertypen richten sich an unterschiedliche Empfänger.

- Grundsteuer A (A= agrarisch) richtet sich an land- und forstwirtschaftliche Betriebe, dazu gehören auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen (zum Beispiel ein verpachteter Acker),
- Grundsteuer B (B= baulich) wird für unbebaute und bebaute Grundstücke erhoben, die nicht forst- und landwirtschaftlich genutzt werden,
- Grundsteuer C (C= unbebaute Grundstücke) gilt ab 2025 und ist Teil der Grundsteuerreform und soll eingeführt werden, um unbebaute Grundstücke höher besteuern zu können. Ziel ist es, dadurch Spekulationen zu verhindern und mehr Wohnraum zu schaffen.

Eine Grundsteuer C ist in Walluf nicht festgesetzt.

Was ist ein Hebesatz?

„Hebesatz“ ist die Bezeichnung des Faktors, mit dem der vom Finanzamt zu ermittelnde Grundsteuerbemessungsbetrag multipliziert und somit die Steuerschuld ermittelt wird. Verankert ist der Hebesatz im Gemeindesteuerrecht. Die Höhe wird bedarfsweise, jedoch keineswegs willkürlich, von der Gemeindevertretung festgelegt. Beträgt ein Hebesatz beispielsweise 373 %, so wird der Steuermessbetrag mit 3,73 multipliziert.

Warum muss die Gemeinde Walluf eine neue Grundsteuer-Hebesatzsatzung erlassen?

Die Grundsteuerreform wird zum 1. Januar 2025 wirksam. Ohne den Erlass einer Grundsteuer-Hebesatzsatzung gäbe es keine Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 1. Januar 2025, da die Erhebung der Grundsteuer basierend auf dem alten Recht verfassungsrechtlich ausgeschlossen ist. Die Gemeindevertretung hat diese erforderliche Satzung am 19.09.2024 beschlossen.

Wie erhält die Gemeinde Walluf die Daten und wie ist die aktuelle Datenlage?

Die Gemeinde Walluf erhält die Daten vom Finanzamt. Die Datenübermittlung erfolgt größtenteils elektronisch.

Wann muss ich die Grundsteuer zahlen?

Die erste Quartalszahlung ist zum 15. Februar 2025 fällig. Die restlichen Fälligkeiten sind der 15. Mai, 15. August und 15. November. Die einzelnen Beträge sind auf Ihrem Grundsteuerbescheid ersichtlich. In den Folgejahren sind die Fälligkeiten der 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November.

Falls Sie für die Grundsteuer die Jahreszahlung beantragt haben, ist Ihre erste Fälligkeit der 01.07.2025. Auch diese Information können Sie Ihrem Grundsteuerbescheid entnehmen.

Ich möchte auf eine jährliche Zahlweise der Grundsteuer umstellen. Was muss ich tun?

Auf Antrag kann auch die jährliche Zahlung zum 1. Juli erfolgen. Der Antrag auf Änderung der Fälligkeit muss bis zum 30. September dem Kassen- und Steueramt vorliegen, damit er für die kommenden Jahre berücksichtigt werden kann (vgl. § 28 Grundsteuergesetz).

Ich habe Fragen zur Grundsteuerreform oder zu meinem neuen Grundsteuerbescheid. An wen kann ich mich wenden?

Wenn Sie allgemeine Fragen zur Grundsteuerreform haben können Sie diese auf der Internetseite <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform> nachlesen. Bei Fragen zur Berechnung und Festsetzung des **Grundsteuermessbetrages** wenden Sie sich bitte direkt an das

*Finanzamt Rheingau-Taunus,
65385 Rüdesheim am Rhein
Hugo-Asbach-Straße 3-7
Telefon: 06124/705-0,
E-Mail: Poststelle@FA-RT.Hessen.de zu wenden.*

Sofern es sich um Fragen zum **Grundsteuerbescheid** selbst handelt, wenden Sie sich an die

*Gemeinde Walluf, IKZ Steueramt,
Prälat-Werthmann-Straße 12,
65366 Geisenheim
Telefon: 06722/7010,
E-Mail: steueramt@Geisenheim.de.*

Was muss ich beim Einlegen eines Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid bei der Gemeinde Walluf beachten?

Gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde Walluf kann Widerspruch eingelegt werden, wenn z. B. Einwendungen gegen die Steuerberechnung durch die Anwendung des Hebesatzes bestehen oder Festsetzungen aus dem Steuermessbescheid vom Finanzamt durch die Gemeinde Walluf falsch übernommen wurden.

Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Grundsteuerbescheids bei dem

*Gemeindevorstand der Gemeinde Walluf,
Mühlstraße 40,
65396 Walluf zu erheben.*

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen. Eine einfache E-Mail ist nicht ausreichend.