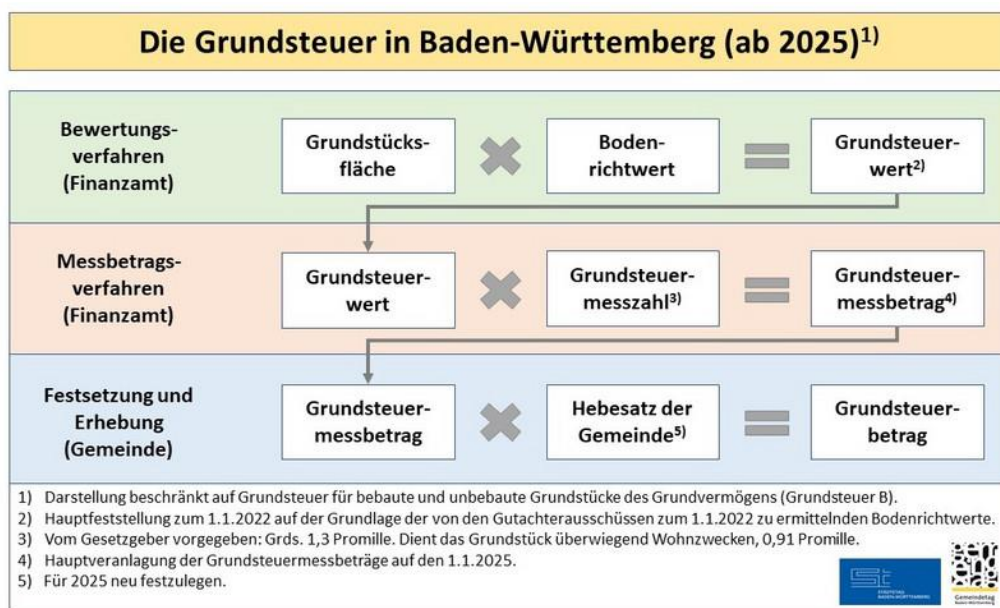


## Informationen zur Grundsteuer ab 2025

Die Grundsteuerreform wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht mit dem Urteil vom 10.04.2018 die Grundsteuer mit bisheriger Bewertung als verfassungswidrig erklärt hat. Daraufhin wurde im Jahr 2020 in Baden-Württemberg ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) erlassen, welches bei der Grundsteuer B vom Bundesmodell abweicht.

### Wie ermittelt sich die Grundsteuer B im neuen Verfahren ab 2025?

Die Erhebung ergibt sich, wie bisher auch, aus einem dreistufigen Verfahren. Anders ist jedoch, dass die Art der Bebauung auf einem Grundstück keine Rolle mehr spielt. Relevant sind nur noch die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte für die Hauptfeststellung wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss ermittelt und können über folgende Website [www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw](http://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw) abgerufen werden.



### Wie errechnet sich der Grundsteuerwert?

Zur Berechnung des Grundsteuerwertes wird die Fläche des Flurstücks mit dem jeweiligen Bodenrichtwert multipliziert. Der Grundsteuerwert wird dann für die weitere Berechnung auf volle Hundert Euro nach unten abgerundet.

### Wie ermittelt sich der Grundsteuermessbetrag?

Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Grundsätzlich beträgt diese 1,3 ‰ (Promille). Im LGrStG sind jedoch unter anderem folgende Ermäßigungen vorgesehen:

- Grundstück dient überwiegend zu Wohnzwecken: 30 % → 0,91 ‰
- Geförderter Wohnraum: 25 ‰
- Baudenkmäler: 10 ‰

Diese sind beim Finanzamt zu beantragen.

### Wie hoch sind die Hebesätze in Eppelheim?

Der Gemeinderat der Stadt Eppelheim hat in seiner Sitzung vom 18. November 2024 die Hebesatzsatzung mit folgenden Hebesätzen beschlossen:

**Grundsteuer B**            **220 %**  
**Grundsteuer A**            **400 %**

### Wie hoch wird meine Grundsteuer sein?

Sie können den Grundsteuermessbetrag (Festgesetzt durch das Finanzamt Heidelberg) mit dem entsprechenden Hebesatz (400 % / 220 %) multiplizieren. Daraus ergibt sich Ihre jährliche Grundsteuer für das Jahr 2025.

### Welche Möglichkeiten habe ich, wenn mir die Grundsteuer zu hoch oder etwas nicht richtig erscheint?

Zunächst empfehlen wir die Bescheide vom Finanzamt Heidelberg zu prüfen und mit Ihren Angaben der Steuererklärung zu vergleichen. Falls dabei Unstimmigkeiten aufkommen, haben Sie die Möglichkeit gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid Einspruch beim Finanzamt Heidelberg einzulegen. Die Stadt Eppelheim hat in diesen Fällen keinen Handlungsspielraum.

Kontakt:            Finanzamt Heidelberg  
Tel.: 06221/7365-909  
<https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Service/Kontaktformular>

Der Grundsteuermessbescheid ist für die Veranlagung der Grundsteuer ein Grundlagenbescheid, an den die Stadt Eppelheim gebunden ist. Erst wenn der Einspruch gegenüber dem Finanzamt Heidelberg erfolgreich war, wird der Grundsteuerbescheid automatisch geändert.

Ein Widerspruch gegenüber der Stadt Eppelheim wäre nur dann erfolgsversprechend wenn ein falscher Hebesatz oder Messbetrag verwendet wurde.

Bei Fragen zu den Bodenrichtwerten, wenden Sie sich bitte an den örtlichen Gutachterausschuss. Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn als Nachweis ein qualifiziertes Gutachten vorliegt, aus dem ein um mehr als 30 % geringerer Wert festgestellt wird.

Kontakt:            Gemeinsamer Gutachterausschuss Bezirk Schwetzingen  
Tel.: 06202/871-67 oder -59  
[gutachterausschuss@schwetzingen.de](mailto:gutachterausschuss@schwetzingen.de)

### Wann sind die Grundsteuerraten fällig?

Die Grundsteuer ist in i.d.R. in vier Raten zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. eines Jahres fällig. Auf Antrag kann der gesamte Jahresbetrag auch am 01.07. entrichtet werden. Dieser Antrag sollte bis 30.09. eines Jahres für das folgende Jahr vorliegen.

### Was ist bei einer Änderung der Bankverbindung bzw. der Adresse zu beachten?

In beiden Fällen bitten wir um eine schriftliche Mitteilung. Für die Mitteilung einer Bankverbindung nutzen Sie bitte das entsprechende Formular auf unserer Homepage. Bitte beachten Sie, dass bei einer Ummeldung beim Bürgerbüro/Einwohnermeldeamt keine automatische Meldung an das Steueramt erfolgt.

#### Was passiert bei einem Eigentumswechsel?

Die Grundsteuer ist grundsätzlich eine Jahressteuer. Wird ein Grundstück / eine Wohnung im Laufe des Kalenderjahres verkauft, so ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der bisherige Eigentümer bis zum Ablauf des Jahres zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet. Andere Vereinbarungen (z.B. im Kaufvertrag) haben nur privatrechtliche Bedeutung zwischen Erwerber und Veräußerer. Sie berühren nicht die Zahlungspflicht gegenüber der Stadt Eppelheim. Die Umschreibung kann erst erfolgen, sofern vom Finanzamt Heidelberg ein neuer Grundsteuermessbescheid vorliegt. Zuviel gezahlte Grundsteuer wird gegebenenfalls im Nachhinein zurückerstattet.

#### Was ist wenn sich etwas am Grundbesitz verändert?

Änderungen an Ihrem Grundbesitz, z.B. hinsichtlich der überwiegenden Wohnnutzung, sind umgehend dem Finanzamt Heidelberg mitzuteilen.

#### Wer muss bei einem Erbbaurecht die Grundsteuer zahlen?

Obwohl der Erbbauberechtigte (ihm gehört das Gebäude) nicht der Eigentümer ist, hat er durch das Erbbaurecht eine ähnliche wirtschaftliche Stellung wie ein Eigentümer. Daher ist für die Zahlung der Grundsteuer der Erbbauberechtigte verantwortlich.

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie unter <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/Grundsteuer-neu>