

Wird diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte [hier](#).



Newsletter Januar 2025

Liebe Mandantinnen und Mandanten,
Liebe Freunde und Kollegen,

aktuell verschickt die Stadt Esslingen – wie auch viele andere Gemeinden - die Grundsteuerbescheide ab dem Jahr 2025.

Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die Grundsteuerbescheide der Gemeinden berechnen auf Basis der im jeweiligen Grundlagenbescheid festgesetzten Grundsteuermessbetrag und den von den Gemeinden festgesetzten Hebesätze die zu zahlende Grundsteuer. Die Grundlagenbescheide für die Berechnung der Grundsteuer sind der Grundsteuermessbescheid und der Grundsteuerwertbescheid. Gegen die von uns geprüften Grundlagenbescheide haben wir bereits Einspruch eingelegt, da die Verfassungsmäßigkeit weiterhin unklar ist und um Ihre Interessen bestmöglich zu vertreten.

Was kann ich gegen einen zu hohen Grundsteuerwert tun?

Sofern Sie davon ausgehen, dass der im Grundlagenbescheid festgesetzte Grundsteuerwert zu hoch ist, empfehlen wir Ihnen sich jetzt an einen entsprechenden Gutachter zu wenden. Damit das Finanzamt den durch einen Gutachten festgestellten niedrigeren Wert bereits für die Grundsteuer 2025 anerkennt, muss das **Gutachten bis zum 30.06.2025 beauftragt** werden. Später in Auftrag gegebene Gutachten werden erst für Folgejahr anerkannt. An die niedriger bescheinigten tatsächlichen Werte ist das Finanzamt bis zum nächsten Hauptfeststellungszeitpunkt (für die Grundsteuer ab 01.01.2031) gebunden, sofern sich die Verhältnisse nicht ändern.

Wann erkennt das Finanzamt einen niedrigeren Wert an?

Damit das Finanzamt den Wert eines Gutachtens anerkennt, muss der Gutachter entsprechend qualifiziert sein und der Wert muss für Grundstücke in Baden-Württemberg um mindestens 30% vom festgestellten Wert abweichen. Für Bundesländer, in denen das

Bundesmodell Anwendung findet, muss Wert des Gutachters um mindestens 40% unter dem vom Finanzamt festgestellten Wert liegen.

Das Bundesmodell findet in folgenden Bundesländern Anwendung: Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Schleswig-Holstein, Thüringen

Was sind Hinweise auf einen niedrigeren tatsächlichen Wert?

Folgende Indizien können u. a. auf einen niedrigeren Bodenwert hinweisen:

- Der vom Gutachterausschuss festgelegte Bodenrichtwert ist zu hoch z.B. da im Bebauungsplan Außenbereichsnutzungen, private Grünflächen oder andere Nutzungen festgesetzt sind oder die tatsächliche Art der Nutzung abweicht
- Sehr kleine Baufenster oder sonstige Einschränkungen
- Überdurchschnittlich großes Grundstück
- Gewässerrandstreifen vorhanden
- Hochwassergefahr
- Baulasten
- Erschließungsbeiträge sind noch nicht oder nicht vollständig erhoben
- Überdurchschnittliche Lärm- oder sonstige Belastung, z.B. Gerüche, Straßen- oder Schienenwege

Daher sollten Sie jetzt aktiv werden, wenn Sie der Auffassung sind, dass der festgestellte Bodenwert (Größe x Bodenrichtwert) unverhältnismäßig hoch ist und um mindestens 30% (bzw. 40%) über dem tatsächlichen Verkehrswert liegt!

Wie finde ich einen Gutachter?

Gerne stellen wir Ihnen für den Raum Esslingen den Kontakt eines Gutachters zur Verfügung, der im ersten Schritt die 30%-Grenze prüft und nur bei Überschreiten dieser ein vollständiges Gutachten beauftragt. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir die Prüfung der 30%-Grenze für Sie leider nicht vornehmen können.

Wann muss ich eine Grundstücks-Änderungsanzeige abgeben?

Sofern sich bei Ihrem Grundstück grundlegende Merkmale, die für die Erklärung relevant waren, seit Abgabe der Grundsteuererklärung ergeben haben, ist dies dem Finanzamt anzuzeigen. Dies betrifft z.B. folgende

- Wechsel der Vermögensart oder Art des Grundstücks
- Flächenänderung des Grundstücks oder des Gebäudes
- Fertigstellung oder Abriss eines Gebäudes
- Änderung der Eigentumsverhältnisse, falls bis zum Fristende noch keine neuen Grundlagenbescheide vorliegen

Für Grundstücke in Baden-Württemberg und Hessen ist eine Änderungsanzeige bis zum 31.01.2025 abzugeben, für alle anderen Bundesländer läuft die Frist bis zum 31.03.2025.

Wir werden die uns zugesandten Grundsteuerbescheide wie üblich für Sie prüfen, sollten Sie keine Prüfung durch uns wünschen, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Gollbach

Sie erhalten diesen Newsletter als Mandant der Kanzlei Bürkle & Partner Steuerberater mbB im Rahmen unserer Vertragserfüllungspflicht bzw. weil Sie sich für den Newsletter angemeldet haben.

Falls Sie diesen in Zukunft nicht mehr erhalten möchten, können sie sich **hier abmelden**.

Der Newsletter bietet lediglich allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle Beratung.

Wir übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Copyright © **Bürkle & Partner Steuerberater mbB** 2024

