

Grundsteuer: Wichtige Begriffe kurz erklärt.

Für die Berechnung der neuen Grundsteuer, die Sie als Eigentümer jährlich entrichten müssen, spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Die Formel

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = jährlich zu zahlender Grundsteuerbetrag

klingt einfach - aber was genau verbirgt sich eigentlich dahinter? Damit Sie alles richtig einordnen können, erklären wir Ihnen an dieser Stelle kurz die wichtigsten Begriffe rund um die Berechnung der Grundsteuer.

GRUNDSTEUERWERT

Der Grundsteuerwert ersetzt den vormaligen Einheitswert, den es mit der Grundsteuerreform so nicht mehr gibt. Dieser Grundsteuerwert ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksgröße mit dem neuen Bodenrichtwert, der ab Juli 2022 im Internet unter www.gutachterausschuesse.rlp.de/de/bodenrichtwerte/ abgerufen werden kann.

Ein Rechenbeispiel zur Ermittlung des Grundsteuerwerts:

Sie sind Eigentümer eines Grundstücks einer Fläche von 450 Quadratmetern. Im Bodenrichtwertinformationssystem wird der Bodenrichtwert für Ihr Grundstück mit 70 Euro pro Quadratmeter ausgewiesen.

Daraus ergibt sich folgende **Rechnung zur Ermittlung des Grundsteuerwerts:**

$450 \text{ qm} \times 70 \text{ Euro/qm} = 31.500 \text{ Euro}$

STEUERMESSZAHL

Die Steuermesszahl ist ein festgelegter Promillebetrag des Grundstückswerts. Sie wird für die Berechnung des Steuermessbetrags benötigt, auf den die Gemeinde am Ende der Berechnungskette den Hebesatz anwendet. Die neue Steuermesszahl beträgt für Einfamilienhäuser 2,6 bzw 3,5 Promille, abhängig von der Höhe des Einheitswerts.

GRUNDSTEUERMESSBETRAG

Der Grundsteuermessbetrag ist das Ergebnis aus der Multiplikation der Steuermesszahl mit dem neu ermittelten Grundsteuerwert. Für das oben aufgeführte **Beispiel** ergibt sich also folgende Rechnung:

Grundsteuerwert: 31.500 Euro

Steuermesszahl: 3,5 Promille

Grundsteuermessbetrag:

$31.500 \text{ Euro} \times 3,5 \text{ Promille} = 110,25 \text{ Euro.}$

Auf diesen Grundsteuermessbetrag wendet die Gemeinde dann den Hebesatz an.

HEBESATZ

Den Hebesatz legt die Gemeinde fest. Letztendlich entscheidet dieser am Ende darüber, wie hoch die jährliche Grundsteuer unter dem Strich ausfällt. Angenommen, der Hebesatz der Gemeinde liegt bei 360 Prozent, so ergibt sich für unser Beispiel mit folgenden Zahlen:

Grundsteuermessbetrag: 110,25 Euro

Hebesatz: 290 Prozent

für die jährlich anfallende Grundsteuer also ein Betrag von:

110,25 Euro x 290 % = 319,73 Euro.

Da dieser Hebesatz für die ab 2025 neu berechnete Grundsteuerschuld von der Gemeinde aber erst im Jahr 2024 festgelegt werden kann, ist der finale Betrag bis dahin nicht genau errechenbar. Sie müssen deshalb leider zunächst von einem gleichbleibenden Hebesatz ausgehen, um sich vorab zu orientieren.

BODEN RICHTWERT

Der Bodenrichtwert, der ab Juli 2022 im Bodenrichtwertinformationssystem Boris einsehbar ist, wurde für die neue Grundsteuer neu ermittelt. Das soll künftig alle zwei Jahre geschehen. Zur Ermittlung des Bodenrichtwerts werden innerhalb einer festgelegten Bodenrichtwertzone alle Käufe und Verkäufe vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewertet. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Bodenrichtwert für ein bestimmtes Gebiet innerhalb einer Gemarkung. Da die Flächennutzung und die Infrastruktur innerhalb der Städte und Gemeinden sich über die Jahrzehnte stetig verändert; werden Richtwertzonen nach Bedarf mitunter auch neu gebildet beziehungsweise angepasst. Allerdings geschieht es eher selten, dass sich die Grenzen der Bodenrichtwertzonen verschieben.

ANDERE WICHTIGE BEGRIFFE IM ZUSAMMENHANG MIT DER GRUNDSTEUER

Als Eigentümer begegnen Ihnen entweder im Zusammenhang mit der neuen Grundsteuer oder auch anderweitig dann und wann noch weitere Begriffe. Einige davon sind beispielsweise:

- **Grundbuchblatt:** Im Grundbuch gibt es für jedes Grundstück das sogenannte Grundbuchblatt. Darin steht neben dem Eigentümer auch, welche Flurstücke zu einem Grundstück gehören, und ob das Grundstück mit einer Grundschuld oder Hypotheken belastet ist.
- **Flurstück:** Die Größe eines einzelnen Flurstücks darf nicht mit der Fläche des Grundbesitzes verwechselt werden. Zwar bezeichnet ein Flurstück ein einzelnes Grundstück, ein Einfamilienhaus kann jedoch auch aus mehreren Flurstücken bestehen. Flurstücke grenzen die Lage innerhalb der Gemarkung näher ein und werden mit den sogenannten Zählern und Nennern bezeichnet, beispielsweise 75/128. Auch die Flurstücknummern finden sich im Grundbuchblatt oder im Internet unter www.geoport.rlp.de
- **Grundbuchauszug:** Der Grundbuchauszug ist eine Kopie aus dem Grundbuchblatt. Eine solche Kopie können Sie in beglaubigter oder nicht beglaubigter Form anfordern. Grundsätzlich gilt aber: Ein Grundbuchauszug ist stets kostenpflichtig. Welche Gebühr genau erhoben wird, können Sie bei der zuständigen Ortsverwaltung erfragen.