

## Grundsteuerreform – Hinweise und Informationen

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt erst ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Reform der Grundsteuer wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken.

### Warum überhaupt eine Reform der Grundsteuer?

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 1.1.1964 nach den Wertverhältnissen in diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018<sup>1</sup> erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. In einer Übergangszeit bis 2024 darf das bisherige Recht noch angewendet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

### Die gesetzliche Neuregelung

Im Herbst 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Reform beschlossen.<sup>2</sup> Er hat dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Davon hat der Landtag von Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 ein Landesgrundsteuergesetz beschlossen.<sup>3</sup> Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auch auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.

### Das dreistufigen Verfahren zur Erhebung der Grundsteuer bleibt unverändert wie bisher:

1. Die **örtlich zuständigen Finanzämter** bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) durch **Grundsteuerwertbescheide** fest.
2. In einem weiteren Schritt berechnen das zuständige **Finanzamt** die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch **Grundsteuermessbescheide** fest.
3. Die **Stadt Bad Mergentheim** setzt den örtlichen Hebesatz jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B fest, erlässt die **Grundsteuerbescheide und erhebt die Grundsteuer**.

## Die wichtigen Eckpunkte der Neuregelung in Baden-Württemberg

Wie bisher unterliegen der Grundsteuer folgende **Arten des Grundbesitzes**:

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (**Grundsteuer A**) und
- Grundstücke des Grundvermögens (**Grundsteuer B**)

### **Neu ist der sogenannte Grundsteuerwert.**

**Der neue Grundsteuerwert löst die bisherige Einheitsbewertung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 ab. Durch das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) gewinnen die Bodenrichtwerte stark an Bedeutung.**

#### **a) Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zur Ermittlung der (Grundsteuer A)**

Die Bewertung der **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** erfolgt in Anlehnung an die Bundesregelung in einem **Ertragswertverfahren**.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit vom Gesetzgeber vorgegebenen **typisierten Reinertragswerten** bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs wird mit der

<sup>1</sup>Urteil vom 10. April 2018 - 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14.

<sup>2</sup>Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I 2019 Seite 1546); Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019 (BGBl. I 2019 Seite 1794); Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I 2019 Seite 1875).

<sup>3</sup>Landesgrundsteuergesetz vom 4.11.2020 (GBl. 2020 Seite 974).

Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B.

**b) Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens zur Ermittlung der Grundsteuer B**

Die Bewertung der **bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B)** orientiert sich in Baden-Württemberg ausschließlich an den **Bodenwerten**. In Baden-Württemberg ist der Landesgesetzgeber vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abgewichen und hat bewusst darauf verzichtet, die Gebäudehier in die Bewertung einzubeziehen. Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer B bürokratiearm.

Was ist der **Bodenwert** eines Grundstücks?

Grundlage der Bodenwerte sind die von den **Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte**. Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der **Bodenrichtwertzone**, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.

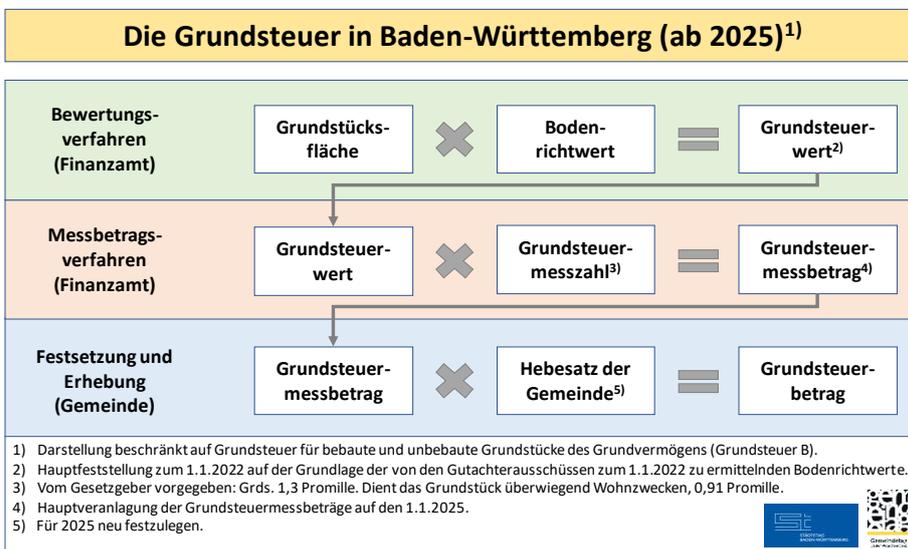
Was ist der **Grundsteuerwert** eines Grundstücks?

Der Grundsteuerwert ergibt sich aus der Multiplikation der **Grundstücksfläche** mit dem **Bodenrichtwert**.

Was ist der **Grundsteuermessbetrag** eines Grundstücks?

Grundsteuerwert wird mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) multipliziert. Daraus ergibt sich der **Grundsteuermessbetrag**, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist.

Für **überwiegend zu Wohnzwecken genutzte bebaute Grundstücke** wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt also **0,91 Promille**.



Wie errechnet sich schließlich **der an die Stadt zu zahlende Grundsteuerbetrag** für ein Grundstück?

Die zu zahlende Grundsteuer errechnet sich schließlich aus dem Grundsteuermessbetrag, der mit dem jeweiligen **Hebesatz** der Stadt multipliziert wird.

Die Grundsteuer wird von der **Stadt mit Steuerbescheid** oder durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt wird.

**Wie geht es nun konkret weiter?**

Der 1. Januar 2022 ist der maßgebliche Stichtag für die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte.

Grundlage für die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens sind die **von den Gutachterausschüssen der Gemeinden zum 1. Januar 2022 zu ermittelnden und zu**

**veröffentlichenden Bodenrichtwerte.** Anknüpfend an diese Grundsteuerwerte setzen die Finanzämter die ab 1. Januar 2025 geltenden neuen Grundsteuermessbeträge fest, die der Grundsteuer ab 2025 zugrunde gelegt werden.

In **Zeitabständen von sieben Jahren** sollen die Grundsteuerwerte dann **aktualisiert** werden, ebenso die daran anknüpfenden Grundsteuermessbeträge. Bei der nächsten zum 1. Januar 2029 vorgesehenen flächendeckenden Aktualisierung der Grundsteuerwerte (Hauptfeststellung) - auf der Grundlage der auf diesen Zeitpunkt von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte - soll dieser Aufwand dann weitgehend entfallen können.

## **Elektronischer Steuererklärung (Abgabe der Grundsteuerwerterklärung) der Eigentümer und Erbbauberechtigten**

Für die erste Wertermittlung zum Stichtag 1. Januar 2022 müssen die Steuerpflichtigen voraussichtlich im Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2022 bis 31. Oktober 2022 mittels **elektronischer Steuererklärung (Feststellungserklärung)** dem Finanzamt die relevanten Daten übermitteln, insbesondere:

- **Grundstücksgröße**
- **Bodenrichtwert**  
Die Bodenrichtwerte sollen frühestens ab Juli 2022 über [www.Grundsteuer-BW.de](http://www.Grundsteuer-BW.de) eingesehen werden können. Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) stellt die Bodenrichtwerte nach Überprüfung in das Geo-Portal bei [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de) ein, aus dem die Steuerpflichtigen dann die Bodenrichtwerte sowie sonstige Daten für ihre Grundstücke abrufen können. Die Freischaltung soll zum 1. Juli 2022 erfolgen. Sofern Ihr Bodenrichtwert noch nicht zur Verfügung steht, bitten wir Sie, das Portal zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufzurufen
- **Aktenzeichen des Finanzamts** für das jeweilige Grundstück.  
Dieses ist auf dem aktuellen Grundsteuerbescheid der Stadt mit angegeben.
- Ggf. **Angabe der überwiegenden Nutzung** zu Wohnzwecken

Die Abgabe der Steuererklärung soll über ELSTER erfolgen. Dies soll ab dem 1. Juli 2022 möglich sein. Nach der derzeitigen Planung muss die Feststellungserklärung bis zum 31. Oktober 2022 abgegeben werden.

**Die digitale Feststellungserklärung kann über das Portal ELSTER der Finanzämter vorgenommen werden. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter [www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl](http://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl).**

**Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit andauert.**

## **Wie geht es danach weiter?**

Die Finanzämter berechnen aus den Angaben den Grundsteuerwert, legen den Steuermessbetrag fest und teilen beides den Steuerpflichtigen per Bescheid mit. Auch die Kommunen erhalten die von ihnen benötigten Daten.

Auf Basis der Vorarbeit der Finanzämter kann jede einzelne Stadt und Gemeinde bis Anfang 2025 den kommunalen Hebesatz berechnen und beschließen. Anschließend erstellt und versendet die Kommune die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 an die Steuerpflichtigen. Die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg ist dann umgesetzt.

## **Was bedeutet die Grundsteuerreform in Euro und Cent für die einzelnen Grundstücke?**

Derzeit sind noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen es geben wird! Entscheidend dafür ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Stadt erst ermitteln, wenn sie aus

den Messbescheiden des Finanzamts die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird den Gemeinden/Städten voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Anders ausgedrückt: Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen.

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D.h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig erachtet und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige Folge der Reform.

### **Wichtige Informationen**

Nähere Informationen zur Grundsteuerreform finden Sie auf den nachfolgenden Internetseiten, insbesondere des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

[www.Grundsteuer-BW.de](http://www.Grundsteuer-BW.de)

[www.fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/](http://www.fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/)

[www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de)

[www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl](http://www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl)