

Grundsteuerreform zum 01.01.2025

Information zur Umsetzung in
Baden-Württemberg



Grundsteuererhebung

- land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
Grundsteuer A
Bewertung nach typisierten Reinertragswerten

- Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken oder Wohnzwecken dienen
Grundsteuer B

Verfahren

Einheitswert (Finanzamt)

x Grundsteuerermesszahl

= Grundsteuerermessbetrag (Finanzamt)

x Grundsteuerhebesatz der Gemeinde

= Grundsteuer (Gemeinde)

Anlass für die Reform

Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018:

- Bisher verwendete Einheitswerte nach den Wertverhältnissen zum 01.01.1964 (!) als Basis für die Grundsteuer sind rechtswidrig.
Die Wertverhältnisse haben sich seitdem verändert, die Einheitswerte jedoch nicht.
- Bis 2024 darf das bisherige Recht noch angewendet werden.
- Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

Neuregelung in BW

- Landesgrundsteuergesetz vom 04.11.2020
- Dreistufiges Verfahren bleibt
 - Grundsteuerwertbescheid (Finanzamt)
 - Grundsteuerermessbescheid (Finanzamt)
 - Grundsteuerbescheid (Gemeinde)
- Grundlage in BW für Grundsteuer B:
Bodenwert
= ohne Berücksichtigung der Gebäude/Bebauung
- Bürokratiearmes Verfahren = Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen und weiterer Gebäudedaten entfällt

Grundsteuerwertbescheid

- Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
- Frist für die Ermittlung und Veröffentlichung: 30.06.2022
- Maßgeblich ist die Bodenrichtwertzone, in der sich das Grundstück befindet.
- Falls kein Bodenrichtwert ermittelt wurde => vergleichbare Flächen als Grundlage
- Grundsteuerwert =
Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

Grundsteuerermessbescheid

- Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuerermessbetrag
- Steuermesszahl (Landesgrundsteuergesetz):
 - 1,3 Promille
 - Überwiegend zu Wohnzwecken dienende Grundstücke:
30 % Ermäßigung
0,91 Promille

Grundsteuerbescheid

- Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde Waldbronn = Grundsteuerbetrag

Gesamtberechnung:

Grundstücksfläche

x Bodenrichtwert

x Steuermesszahl

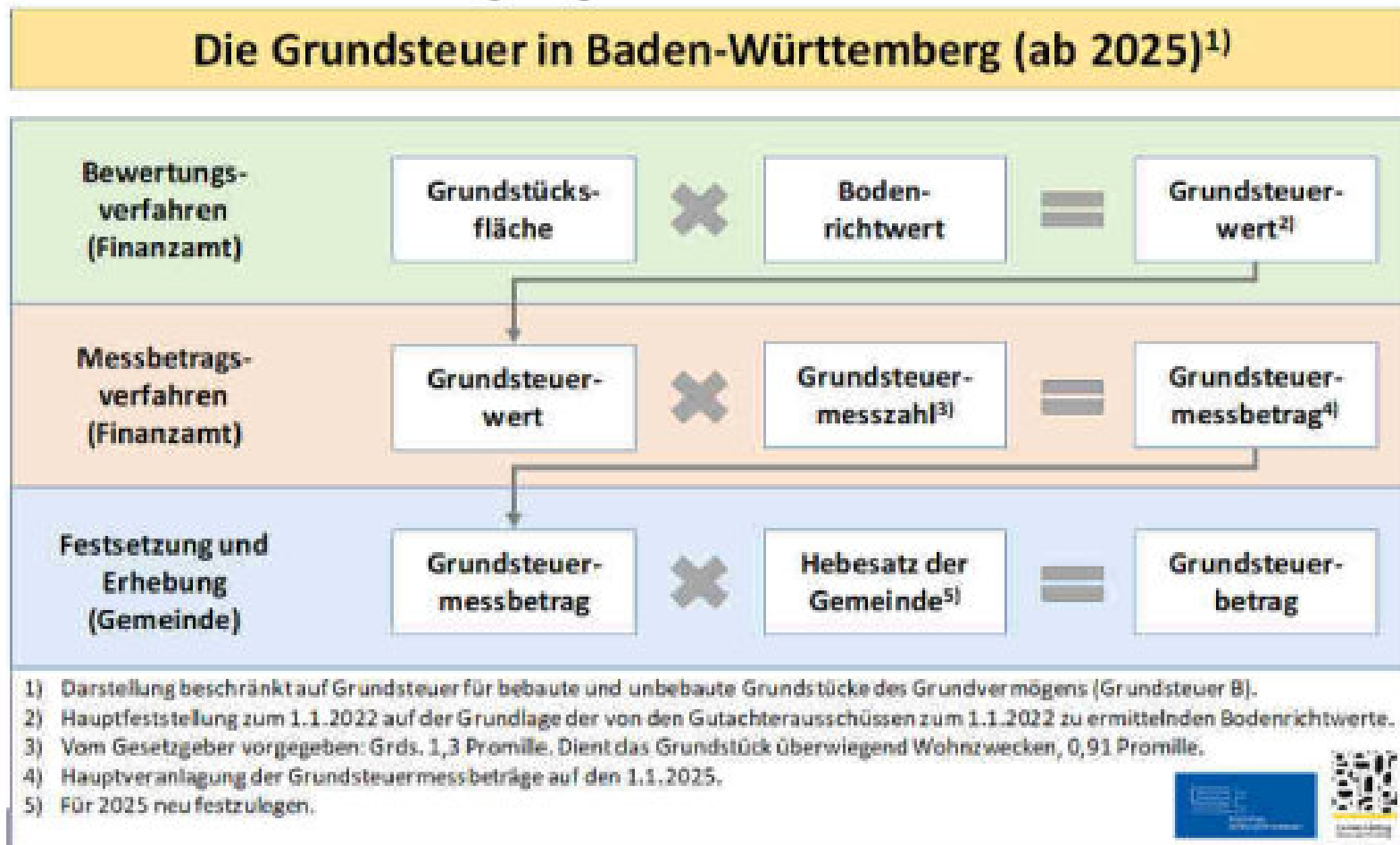
x Hebesatz der Gemeinde

Gesamtformel

- Bebaute Grundstücke:
Grundstücksfläche
x Bodenrichtwert
x Steuermesszahl 1,3 Promille
x Hebesatz der Gemeinde

- Bebaute Grundstücke - Wohnzwecke:
Grundstücksfläche
x Bodenrichtwert
x Steuermesszahl 0,91 Promille
x Hebesatz der Gemeinde

Übersicht Gemeindetag



Grafik Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025

Grundsteuerwerte zum 01.01.2022

- Gutachterausschüsse ermitteln Bodenrichtwerte zum 01.01.2022
- Finanzämter setzen auf dieser Grundlage Grundsteuermessbeträge zum 01.01.2025 fest
- 5,6 Millionen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft betroffen

BORISBW

Die Stadt Karlsruhe hat für ihre Gemarkungsfläche bereits Bodenrichtwerte über BORIS BW zum Stichtag **31.12.2018** eingestellt.

Diese sind bei Interesse hier ersichtlich:

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/>

Bis 2022 werden dann auch weitere Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte einstellen – also auch der gemeinsame Gutachterausschuss für Ettlingen und Umgebung, an dem Waldbronn beteiligt ist.

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Die Bodenrichtwertkarte für die Waldbronner Gemarkung ist hier als PDF abrufbar:

<https://www.waldbronn.de/de/Rathaus/Bauen-Wohnen/Bodenrichtwerte>

Hinweis:

Die Bodenrichtwerte wurden zum 31.12.2018 ermittelt. Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 steht an. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 müssen noch ermittelt werden – erst diese Werte bilden die Grundlage für die Grundsteuererhebung ab 2025.

Umsetzung I

- FA fordert Steuerpflichtige voraussichtlich im 2. Quartal 2022 öffentlich auf, Erklärung für ihren Grundbesitz einzureichen. Erklärungsfrist voraussichtlich bis zum 31.10.2022
- Steuerpflichtige übermitteln per elektronischer Steuererklärung:
 - Aktenzeichen des Finanzamts (siehe aktueller Grundsteuerbescheid)
 - Grundstücksgröße (Grundbuchauszug / Kaufvertrag)
 - Bodenrichtwert
(Veröffentlichung des Gutachterausschusses bis 06/2022)
- Finanzamt erstellt Bescheide an Steuerpflichtige
 - Grundsteuerwert
 - Grundsteuermessbetrag

Umsetzung II

- Gemeinde erhält Daten vom Finanzamt.
- Gemeinde ermittelt die Summe aller Grundsteuermessbeträge.
- Diese Daten werden den Gemeinden voraussichtlich erst im Lauf des Jahres 2024 vorliegen.
- Erst dann lässt sich ermitteln, welcher Hebesatz beschlossen werden muss, um ein bestimmtes Grundsteueraufkommen zu erzielen.
- Der Gemeinderat beschließt bis spätestens 30.06.2025 über den Grundsteuerhebesatz ab dem 01.01.2025.

Auswirkungen auf das einzelne Grundstück

Derzeit noch keine belastbaren Aussagen möglich

- wie hoch die Grundsteuer für die einzelnen Grundstücke ausfallen wird
- welche Belastungsveränderungen es geben wird

Achtung:

Informationen anderer Bundesländer oder des BMF beziehen sich

NICHT auf die Gesetzeslage in Baden-Württemberg

und sind deshalb

NICHT aussagekräftig!

Auswirkungen auf das einzelne Grundstück

Was bereits feststeht:

Es wird zwischen Grundstücken,
Grundstücksarten und Grundstückslagen zu
Belastungsverschiebungen im Vergleich zu
bisher kommen.

Belastungsverschiebungen

Es wird ab dem Jahr 2025 Grundstücke geben, für die mehr Grundsteuer zu bezahlen ist und Grundstücke für die weniger Grundsteuer zu bezahlen ist.

Das ist eine zwangsläufige Folge der Reform:

Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Bewertung und damit die Verteilung der Steuerlast als verfassungswidrig eingestuft. Durch die Neuregelung kommt es deshalb zwangsläufig zu Änderungen bei der Steuerbelastung einzelner Grundstücke.

Ausführungen des FM BW dazu:

„Grundsätzlich gilt, dass die modifizierte Bodenwertsteuer baureife, unbebaute Grundstücke verteuern wird und effizient bebaute Grundstücke - wie häufig bei Mehrfamilienhäusern gegeben - entlasten wird.“

Gesetzesbegründung:

„Durch die Neuausrichtung im Bereich der Grundsteuer B wird die effizientere Nutzung des Grundstücks gefördert, sodass hinsichtlich des Flächenverbrauchs, dem Schutz des Bodens als natürliche Ressource und der Innenentwicklung im Vergleich zum Bundesgesetz positive Effekte zu erwarten sind.“

Ausblick

- Bisher ungeklärt:
Auswirkung der unterschiedlichen Bewertungsmethoden auf den Länderfinanzausgleich und damit auf den kommunalen Finanzausgleich (FAG-Umlage auf Grundsteuereinnahmen).
- Neubewertung auf Basis der Bodenrichtwerte künftig alle 7 Jahre = nächste Bewertung dann zum 01.01.2029
- Künftige Neubewertungen sollen nach einem vollautomatisierten Verfahren der Finanzverwaltung erfolgen. Der Aufwand für die Steuerpflichtigen soll dadurch wesentlich geringer werden.

Risiken

- Schaffen es die Gutachterausschüsse rechtzeitig bis zum 30.06.2022 die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 zu ermitteln und im Verfahren VBORIS zu erfassen?
- Können die Finanzämter die Grundsteuermessbeträge bis spätestens Mitte / Ende des Jahres 2024 fertigstellen?

Risiken

- Hat die Neuregelung der Grundsteuer vor Gericht Bestand?
 - Landesregierung: verfassungskonform
 - Bund der Steuerzahler
 - nicht verfassungskonform
Einwand unter anderem, dass nicht berücksichtigt, wie groß die bebaute Grundstücksfläche ist und dadurch unterschiedliche Sachverhalte gleich behandelt

Beispiel:

- Bodenrichtwertzone Wohngebiet Albgrün, Bodenrichtwert 500 Euro
 - Grundstück mit 1.000 m², 12-Familienhaus; Grundsteuerwert = 500 Euro x 1.000 m² = 500.000 Euro x Steuermesszahl 0,91 Promille
 - Grundstück mit 1.000 m², Einfamilienhaus; Grundsteuerwert = 500 Euro x 1.000 m² = 500.000 Euro x Steuermesszahl 0,91 Promille
 - Grundstück mit 1.000 m², unbebaut, Wohnbaufläche; ; Grundsteuerwert = 500 Euro x 1.000 m² = 500.000 Euro x Steuermesszahl 0,91 Promille (noch klären, ob Begünstigung auch für noch unbebaute Grundstücke im Wohngebiet)
- Gegenargument: Der Gesetzgeber darf mit einer Steuer auch Lenkungszwecke verfolgen, also zum Beispiel eine effizientere bauliche Nutzung des Grund und Bodens

Zusammenfassung I

- Gutachterausschuss veröffentlicht Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 bis zum 30.06.2022
- Finanzamt fordert Eigentümer im 2. Quartal 2022 öffentlich auf, Erklärung zu ihrem Grundstück abzugeben mit voraussichtlicher Frist bis zum 31.10.2022
 - Steuernummer
 - Fläche
 - Bodenrichtwert
- Finanzamt beginnt im 2. Halbjahr 2022 mit der Bearbeitung. Es setzt den Grundsteuerwert und Grundsteuermesstrag fest und gibt diese dem Eigentümer bekannt.

Zusammenfassung II

- Gemeinde erhält bis spätestens Mitte des Jahres 2024 Grundsteuermessbeträge sämtlicher Grundstücke vom FA.
- Gemeinderat berät und entscheidet bis spätestens zum 30.06.2025 über die Hebesätze der Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025

Mit Hilfe des Hebesatzes können Eigentümer die Höhe der Grundsteuer für ihr Grundstück selbst berechnen:
 $\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$

- Frühjahr 2025: Eigentümer erhalten Grundsteuerbescheide der Gemeinde.