

## Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025

### Fragen und Antworten zur Grundsteuerreform

#### Warum wird die Grundsteuer geändert?

Das Bundesverfassungsgericht hatte die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptaufstellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Gleichzeitig wurde bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Landesöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu Ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

#### Wie ist das Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer?

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

1. Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
2. Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Grundsteuermessbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
3. Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl vervielfacht. Die Steuermesszahl ist eine festgelegte mathematische Zahl im Berechnungsverfahren, die ansonsten keine besondere Bedeutung hat. Sie beträgt bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bzw. Grundstücken 0,55 ‰ (= 0,00055), für alle anderen Grundstücke 1,3 ‰ (= 0,0013). Dient ein Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken, bekommt man einen Abschlag von 30 % auf die Steuermesszahl. Man erhält also eine Vergünstigung. Gewerbebetriebe erhalten diese nicht. Hat man überwiegend ein Wohngrundstück, muss man den Grundsteuerwert nicht mit 1,3 ‰ multiplizieren, sondern mit 0,91 ‰ (= 0,00091).

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu beschlossen.

### **Was bedeutet (Gesamt-)Aufkommensneutralität?**

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Die Aufkommensneutralität wird aber voraussichtlich nicht überall umgesetzt werden können. Da die Gemeinden u.a. gesetzlich dazu verpflichtet sind, ihre Haushalte auszugleichen, kann es notwendig sein, das Grundsteueraufkommen anzuheben. Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität kann es teilweise zu „Belastungsverschiebungen“ gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer kann es daher auch dann geben, wenn die (Gesamt-)Aufkommensneutralität gegeben ist.

### **Ändern sich die Hebesätze ab 2025?**

Die Hebesätze, die bis einschließlich 2024 gelten, haben das Grundsteuergesetz als Rechtsgrundlage. Ab dem Jahr 2025 gilt in Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz. Daher verlieren die alten Hebesätze zum 31.12.2024 ihre Gültigkeit. Es müssen neue Hebesätze ab 2025 festgelegt werden.

### **Kann die Gemeinde im Einzelfall an der Grundsteuer etwas ändern?**

Wie bisher auch, kann die Gemeinde nur den Hebesatz bestimmen. Eine Änderung für einzelne Grundstücke ist nicht möglich, da die Gemeinde an die Festsetzungen des Finanzamtes gebunden ist. Änderungen der Höhe des zugrundeliegenden Grundsteuermessbetrages können nur über das Finanzamt herbeigeführt werden.

### **Wie wurden die Zahlen des Transparenzregisters des Landes Baden-Württemberg ermittelt?**

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat die Zahlen ermittelt und betreibt das Transparenzregister in eigener Verantwortung. Die Gemeinde Balzheim kann zum Transparenzregister keine Auskünfte erteilen, bitte wenden Sie sich direkt an das Finanzministerium Baden-Württemberg. Für die Erhebung der Grundsteuer 2025 hat das Transparenzregister keine Auswirkung.

### **Was passiert, wenn Einspruch eingelegt wurde?**

Wer gegen die festgesetzte Höhe des neuen Grundsteuerwerts sowie des Steuermessbetrags Einspruch beim Finanzamt eingelegt hat, ist trotzdem verpflichtet, die von der Gemeinde festgelegte Grundsteuer zu zahlen. Das gilt auch wenn gegen den von uns erlassenen Grundsteuerbescheid Widerspruch eingelegt wird. Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung.

### **Weitere Informationen gibt es auf der Seite des Finanzministeriums des Landes Baden-Württemberg:**

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier>