



Information zur Grundsteuer 2021 und zur Reform der Grundsteuer

Im November 2020 wurde das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet, welches dann ab dem 01. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer dient.

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 sogenannten 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 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. 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. 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/>.

Die Eckpunkte der Neuregelung in Baden-Württemberg

Der Grundsteuer unterliegen wie bisher die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und die Grundsteuer B (Grundstücke des Grundvermögens).

Verfahrenstechnisch bleibt es beim bisherigen bekannten dreistufigen Verfahren. Die örtlich zuständigen Finanzämter bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher Einheitswerte) durch Grundsteuerwertbescheide fest. In einem weiteren Schritt werden die Grundsteuermessbeträge berechnet und durch Grundsteuermessbescheide festgesetzt.

Die Gemeinden/Städte setzen den örtlichen Hebesatz jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B fest und erheben durch die Grundsteuerbescheide die Grundsteuer.

Bewertung und Berechnung

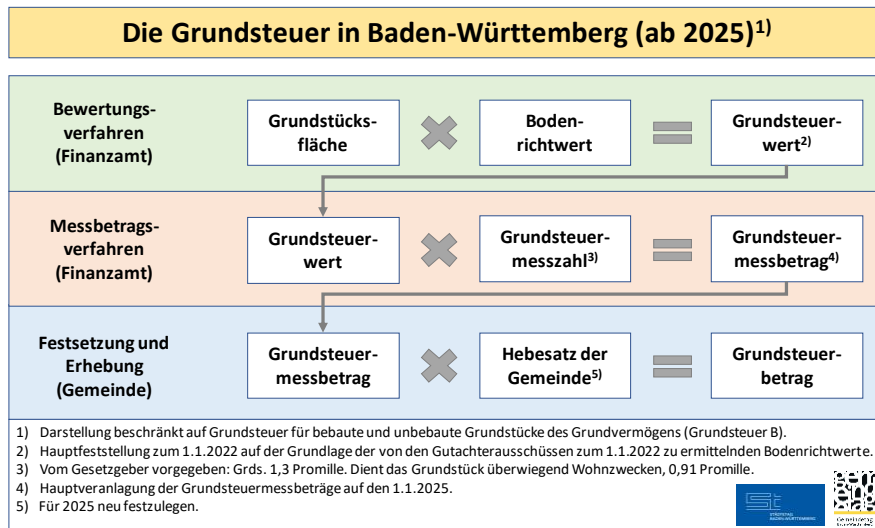
Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt in Anlehnung an die Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs wird mit der 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.

Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) orientiert sich ausschließlich an den Bodenwerten. Grundlage 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. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten. Der Grundsteuerwert ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert.

Der 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.

Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde/Stadt multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt, die von der Gemeinde/Stadt mit Steuerbescheid oder durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt wird.



Wie geht es nun konkret weiter?

Zunächst steht die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 an. In Baden-Württemberg sind 5,6 Millionen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von den Finanzämtern auf diesen Zeitpunkt neu zu bewerten. 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. Dafür will die Finanzverwaltung ein vollautomatisiertes, modernes Bewertungsverfahren einsetzen. Das ist jedoch für den Auftakt noch nicht vollumfänglich möglich. Für die erste Wertermittlung zum 1. Januar 2022 müssen die Steuerpflichtigen deshalb die relevanten Daten, insbesondere die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert, mittels elektronischer Steuererklärung dem Finanzamt übermitteln. 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.

Um eine zügige Umsetzung sicherzustellen, werden die Steuerpflichtigen im Laufe des Jahres 2022 von der Finanzverwaltung voraussichtlich durch eine Allgemeinverfügung aufgefordert, eine Erklärung für ihren Grundbesitz einzureichen. 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 Gemeinde/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.

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.