

## Sitzungsvorlage

Gremium: Verwaltungs- und Finanzausschuss  
Am: 01.07.2021

---

### Betreff:

Grundsteuerreform 2025 -Bericht-

### Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage: Grafik Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025

### Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	01.07.2021	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Die Grundsteuer ist einer der wichtigsten Steuereinnahmen der Kommunen. In Kornwestheim ist für das Jahr 2021 mit Einnahmen von ca. 5,3 Millionen EUR zu rechnen.

Aus den Medien war bereits ausführlich zu entnehmen, dass die Grundsteuer mit Wirkung vom 01.01.2025 bundesweit grundlegend reformiert wird. Damit geht eine Neubewertung aller grundsteuerpflichtigen Objekte einher, die in den nächsten Jahren bei den Kommunen (Steuerabteilungen und Gutachterausschüsse) und den jeweils zuständigen Finanzämtern einen hohen Verwaltungsaufwand erzeugen wird. Ebenso sind auch alle Eigentümer von grundsteuerpflichtigen Immobilien davon betroffen: Zunächst durch die erforderliche Abgabe von Steuererklärungen an die Finanzämter, später auch als Empfänger von Grundsteuerbescheiden, deren Festsetzungen der Höhe nach von den bisherigen Forderungen abweichen werden. Zu dem weiteren betroffenen Personenkreis zählen darüber hinaus auch Mieter, bei denen die Grundsteuer über eine Betriebskostenabrechnung weitergereicht wird.

Vor dem Hintergrund dieser doch sehr weitreichenden Auswirkungen hält die Verwaltung eine nähere Darstellung des Sachverhalts für geboten.

**Der Städtetag hat zu diesem Thema einen Informationstext entworfen, in dem die Hintergründe und die Auswirkungen der Grundsteuerreform wie folgt beschrieben werden:**

**„Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt 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 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

- Wie bisher unterliegen der Grundsteuer die **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** und die **Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B)**.
- Auch verfahrensrechtlich bleibt es beim bisher bekannten dreistufigen Verfahren: Die örtlich zuständigen Finanzämter (Lagefinanzämter) bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) durch **Grundsteuerwertbescheide** fest. In einem weiteren Schritt berechnen sie die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch **Grundsteuermessbescheide** fest. Die Gemeinden/Städte setzen den örtlichen Hebesatz jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B fest, erlassen die **Grundsteuerbescheide** und erheben die Grundsteuer.
- 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**. Der Landesgesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, auch die Gebäude in die Bewertung einzubeziehen. Der Bodenwert, so seine Überlegung, spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpert das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. 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.**

Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm. Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt bei der Finanzverwaltung und bei den Steuerpflichtigen.

**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.

**Als Anlage ist ein zusammenfassendes Schaubild des Städtetags/Gemeindetags Baden-Württemberg beigefügt.**

## Wie geht es 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 veröffentlichen 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. Hierfür wird das Aktenzeichen des Finanzamts für das jeweilige Grundstück benötigt. Dieses ist auf dem aktuellen Grundsteuerbescheid der Gemeinde/Stadt mit angegeben. 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.

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.

Wichtig ist hierbei der Grundsatz der Aufkommensneutralität, dass heißt die Grundsteuerreform soll durch die entsprechende Festsetzung der Grundsteuerhebesätze **insgesamt** weder zu nennenswerten Mehreinnahmen noch zu Mindereinnahmen 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.“

Es ist beabsichtigt, diesen Informationstext unter anderem auf der Homepage der Stadt Kornwestheim in einer etwas kürzeren Form den Interessierten Bürgern zugänglich zu machen sowie den Text als Merkblatt vorzuhalten.

Für die Stadtverwaltung bedeutet die Grundsteuerreform bis zur Umsetzung eine ganze Reihe von zu erledigenden Pflichtaufgaben, von denen die folgenden, bereits jetzt bekannten Arbeitsschritte die wichtigsten Eckpunkte darstellen dürften:

**a) Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 bis spätestens 01.07.2022 durch den Gutachterausschuss auf der bundeseinheitlichen Homepage [bodenrichtwerte-boris.de](http://bodenrichtwerte-boris.de)**

Hierfür notwendig ist die Veröffentlichung einer Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2022. Dies stellt keinen besonderen Aufwand dar, da ohnehin die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre fortgeschrieben werden. Die letzte Fortschreibung erfolgte in diesem Jahr, somit ändert sich der Turnus der Fortschreibung. Problematisch in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass die Finanzverwaltung weitergehende Anforderungen an die Bodenrichtwertkarte definiert hat. Beispielsweise darf es keine Bereiche ohne Richtwert geben, auch für landwirtschaftliche Wohngebäude muss künftig ein Richtwert definiert werden.

Dies führt zu zusätzlichem Aufwand. Bisher wurden für diese Bereiche keine Richtwerte ausgewiesen, da hier kein Grundstücksmarkt stattfindet. Es müssen also in der Folge Methoden entwickelt werden, auch ohne Grundstücksverkäufe zu einem gut begründbaren Bodenrichtwert für diese speziellen Flächen zu kommen. Hierfür notwendig ist ggf. die Einbindung externer Dienstleister.

**b) Ab der zweiten Jahreshälfte 2021 Planung und Einführung eines neuen bzw. modifizierten EDV-Verfahrens für den Bereich Grundsteuer zur Festsetzung der Grundsteuer ab 01.01.2025**

Unter anderem im Hinblick auf den zu erwartenden Wegfall der Übermittlung von physischen Grundlagenbescheiden des Finanzamts über die neuen Grundstückswerte müssen die Voraussetzungen für den elektronischen Empfang der Daten geschaffen werden.

**c) Abgabe von Steuerklärungen zur Ermittlung des Grundstückswerts auch seitens der Stadt Kornwestheim voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022**

Die Stadt Kornwestheim ist in Ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer auch Grundsteuerschuldner, soweit es sich um nicht steuerbefreite Objekte handelt.

Derzeit ist von etwa ca. 150 Objekten auszugehen (auch die Städtische Wohnbau Kornwestheim wird hiervon betroffen sein).

**d) Ermittlung der neuen Hebesätze durch Modellberechnungen und Vorbereitung entsprechender Gemeinderatsbeschlüsse**

Dies wird voraussichtlich erst **im Laufe des Jahres 2024** möglich sein, wenn eine ausreichende Zahl an Grundlagenbescheiden vorliegt.

**e) Versand der neuen Grundsteuerbescheide, Bearbeitung eingehender Rückfragen und zu erwartender Widersprüche (vorgesehen ab 01.01.2025)**

Hierbei wird es bei der Stadt Kornwestheim ausgehend von den heutigen Zahlen um rund **15.000 zu bearbeitende steuerpflichtige Objekte** gehen, die sich auf etwa 11.000 Grundsteuerpflichtige verteilen.

Auch wenn es sich hierbei um eine noch relativ grobe Darstellung handelt, ist damit zu rechnen, dass zukünftig im Zusammenhang mit der Umsetzung der Grundsteuerreform eine Reihe von organisatorischen, technischen und personellen Überlegungen innerhalb der Stadtverwaltung notwendig werden dürften; die obige Darstellung dient einer Vorabinformation zu dem Thema.