

Sachstandsbericht und Vorausschau zur Grundsteuerreform 2025

Gemeinderatssitzung am 10.09.2024

Allgemeines

- Grundsteuer wurde im Jahr 2019 per Bundesgesetz neu geregelt. Pflicht zur Umsetzung des **neuen Grundsteuerrechts ab 01.01.2025**. Baden-Württemberg hat mit der Verabschiedung des Landesgrundsteuergesetzes im November 2020 von Optionsrecht bzw. Länderöffnungsregel Gebrauch gemacht.
- Anforderung Aufkommensneutralität → Hebesatzänderungen nötig
- Hebesatzänderung möglich sobald Grundsteueraufkommen nach Bodenwertmodell (nahezu abschließend) bekannt ist. Datengrundlage wird bis zur Beschlussfassungserfordernis nicht abschließend sein. Erneute Beratung und angepasste Beschlüsse für die Steuerveranlagung 2026 erforderlich.
- Landesregierung hat mit Datum 09.09.2024 ein Transparenzregister veröffentlicht.

Berechnungsmodell Grundsteuer bis 2024

Einheitswert Grundstück

- Wertverhältnisse
1.1.1964
- Feststellungsbescheid

x Steuermesszahl

- §§ 14, 15 GrStG
- in ‰
- = **Steuermessbetrag**
- § 13 GrStG
- Grundsteuerermessbescheid

x Hebesatz

- § 25 Abs. 1 GrStG
- in ‰
- Grundsteuerbescheid

Die **Steuermesszahlen** betragen:

für land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 6 Promille

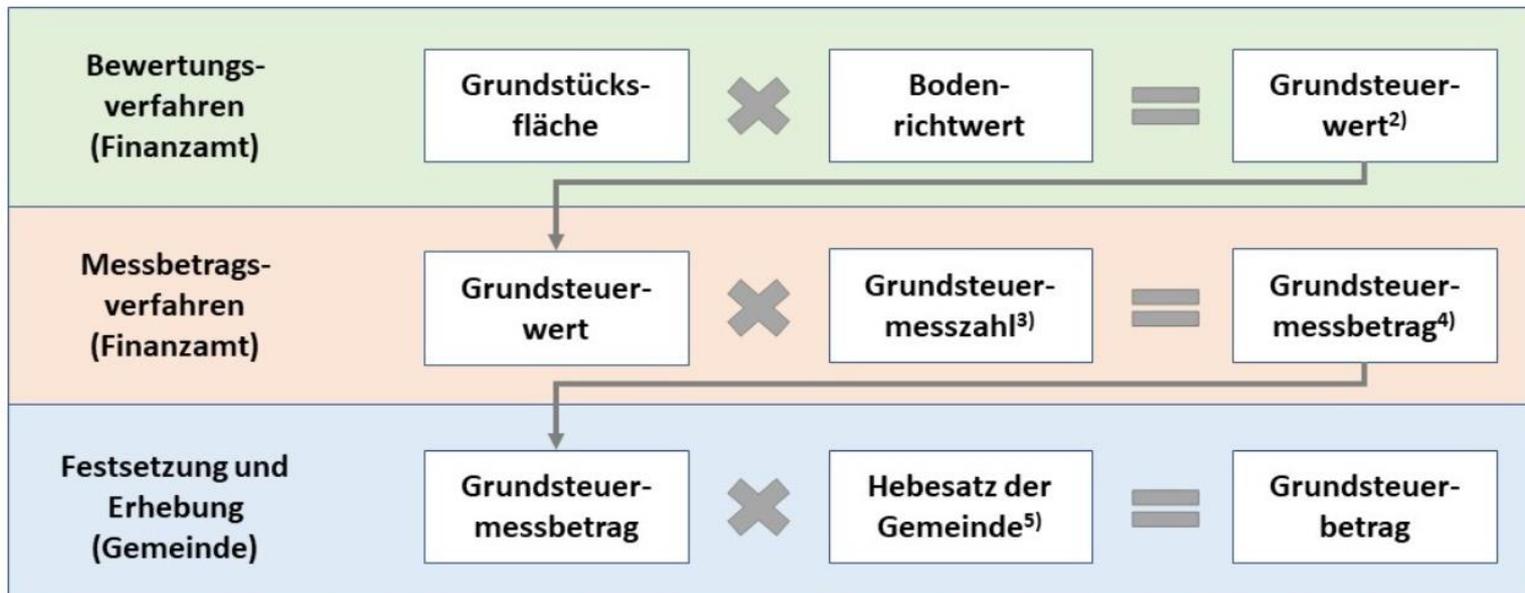
für Einfamilienhäuser: für die ersten 38.346,49 Euro des Einheitswerts 2,6 Promille und 3,5 Promille für den Rest des Einheitswerts

für Zweifamilienhäuser: 3,1 Promille

für alle übrigen Grundstücke: 3,5 Promille.

Berechnungsmodell Grundsteuer B ab 2025

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.

Berechnungsmodell Grundsteuer A ab 2025



Reinertrag für die landwirtschaftliche Nutzung x Kapitalisierungsfaktor (18,6)
=
Grundsteuerwert

Abgerundeter Grundsteuerwert x Steuermesszahl (0,55 ‰)
=
Steuermessbetrag

Steuermessbetrag x Hebesatz
=
Grundsteuer



Ermittlung der Hebesatzänderung, Grundsteuer B und A

Grundsteuer- art	Hebesatz bisher	Messbetrag bisher	Steuer bisher	Hebesatz neu	Messbetrag neu	Steuer neu	Steuer Differenz
B	485	488.233,29 €	2.367.931,94 €	435	544.155,19 €	2.367.075,64 €	- 856,30 €

Grundsteuer- art	Hebesatz bisher	Messbetrag bisher	Steuer bisher	Hebesatz neu	Messbetrag neu	Steuer neu	Steuer Differenz
A	465	5.398,34	25.102,67	798	3.146,15	25.106,23	3,56

- Musterberechnungen nach derzeitigem Stand (5.639 Fälle) zeigen, dass durch veränderte Messbetragssummen - jedoch aufkommensneutralem Aufkommen - in Bezug auf die **Grundsteuer B** sich der Hebesatz deutlich reduzieren muss
(Messbeträge zur Veranlagung 2024 520.544,06 € für 5.719 Fälle)
- Musterberechnungen nach derzeitigem Stand (1.243 Fälle) zur **Grundsteuer A** haben aktuell keinerlei Aussagekraft, da zahlreiche Meldungen noch ausstehend sind und dadurch die Messbetragswerte noch zu einer völlig verfälschten Hebesatzermittlung führen (Messbeträge zur Veranlagung 2024 8.452,62 € für 1.680 Fälle)
- Rund 650 von 7.500 bis 8.000 Grundsteuer-Fällen (A und B) wurden noch nicht vom Finanzamt übermittelt (Neue Fallzahlen sind abweichend von Seitherigen, da Neumeldungen erfolgen)
- Anforderung an die Aufkommensneutralität ist unverbindlich und nicht verpflichtend

Voraussichtliche Entwicklungen und Auswirkungen, Grundsteuer B

Grundstücksart	voraussichtliche Auswirkung	Begründung
Geschäftsgrundstücke	deutliche Verbesserung	i. d. R verhältnismäßig geringerer Bodenrichtwert im Vergleich zu Wohnbauflächen
Einfamilienhäuser auf „großem“ Grundstück (u. a. großer Gartenanteil)	deutliche Mehrbelastung	Bodenrichtwertzonen mit erhöhten Werten
Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften auf „kleinem“ Grundstück	Verbesserung	Bodenrichtwertzonen mit erhöhten Werten, jedoch geringerer Flächenmultiplikator
Mehrfamilienhäuser und Wohnungen (Grundstücksanteile)	Verbesserung	hoher Grad an baulicher Nutzung auf kleinerem Grundstück oder nur anteilig am Grundstück bemessen
Unbebaute, jedoch bebaubare Grundstücke	(deutliche) Mehrbelastung	Bodenrichtwertzonen mit erhöhten Werten

Grundstücksfläche	Grundstücksart	Messbetrag bisher	Messbetrag neu
653 m ²	Einfamilienhaus	76,97 €	210,94 €
633 m ²	Wohnung	27,74 €	24,48 €
7021 m ²	Geschäftsgrundstück	9.164, 49 €	1.424,80 €
281 m ²	unbebautes Grundstück	20,04 €	87,62 €

Voraussichtliche Entwicklungen und Auswirkungen, Grundsteuer A

Grundstücksart	voraussichtliche Auswirkung	Begründung
landwirtschaftliche Hofstellen	Mehrbelastung	privat und gewerblich genutzte Flächen unterliegen künftig der Grundsteuer B
Ackerland	nahezu unverändert	abhängig von der Ertragsmesszahl
Weinberge	tendenziell Verbesserung	abhängig von der Ertragsmesszahl
(Streuobst-)Wiesen	tendenziell Verbesserung	abhängig von der Ertragsmesszahl
Wald	kann noch nicht abgeschätzt werden	i. d. R. erfolgt eine zusammengefasste Festsetzung und Veranlagung von mehreren forstwirtschaftlichen Flächen, was die Einzelwertermittlung erschwert

Grundstücksfläche	Grundstücksart	Messbetrag bisher	Messbetrag neu
2006 m ²	Grünland	1,84 €	1,60 €
1116 m ²	Ackerland	0,61 €	0,66 €
553 m ²	Weingarten	0,91 €	0,66 €

- Es ist von zahlreichen Neu- und Erstmeldungen auszugehen

Grundsteuer C

- Höhere Belastung von brachliegenden (bebaubaren) Grundstücken zur Vermeidung von Spekulationsobjekten
- Entscheidung und Beschlussfassung ist auf 2025 mit Wirkung frühestens zum 01.01.2026 auf Empfehlung des Gemeindetags zu vertagen
- Festlegung eines örtlichen Geltungsbereiches und das Feststellen von städtebaulichen Gründen ist für die Erhebung von Nöten
- Städte- und Gemeindebund erarbeiten derzeit gemeinsam mit den Schwesterverbänden (Städte- und Gemeindetag) eine Handreichung zur Umsetzung der Grundsteuer C
- Aktuell lassen sich mögliche Grundsteuer-C-Fälle weder maschinell noch softwaretechnisch verarbeiten
- Nutzen entspricht bzw. überwiegt nicht dem Einführungs- und Umsetzungsaufwand zum 01.01.2025

Transparenzregister vom 09. September 2024



- Ermittlung einer Bandbreite an Hebesätzen variierend nach Kommunen auf Basis seitheriger Grundsteuermessbeträge sowie bisher an das zuständige Finanzamt übermittelte neue Grundsteuermessbeträge unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität
- Eingriff in die Selbstverwaltungs- und Finanzhoheit der Kommunen in BW durch das Finanzministerium
- Veröffentlichung des Landes trägt eher dazu bei, dass Städte und Gemeinden kommunalpolitisch unverschuldet in Erklärungsnot geraten

**Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz
2025**

KOMMUNE

Besigheim

Kommune	Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B in Prozent
Besigheim	410 - 454

... wie es weiter geht

Ermittlung der neuen Hebesätze
und Beschlussfassung einer
Hebesatzsatzung
November 2024

Erlass der Grundsteuer-
bescheide
Frühjahr 2025

Datenkorrekturen durch das
Finanzamt / GAA, Bearbeitung von
Widersprüchen, etc.
1. - 3. Quartal 2025

Erneute Behandlung und Diskussion
sowie Beschlussfassung, auch zur
Grundsteuer C
Herbst 2025