

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft.

Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten, den sogenannten Einheitswerten. Diese wurden im Westen letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 01.01.1964 nach den Wertverhältnissen zu diesem Zeitpunkt ermittelt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935.

Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert.

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste.

Der Bundesrat hatte am 08.11.2019 dem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer zugestimmt, das zum einen ein neues Bewertungsmodell enthielt, den Ländern aber durch die sog. Länderöffnungsklausel die Möglichkeit gab, ein eigenes Bewertungsmodell zu verabschieden.

Von dieser Öffnungsklausel hat das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und im November 2020 ein eigenes Bewertungsmodell verabschiedet. Das Bundesverfassungsgericht hat für die Umsetzung der Grundsteuerreform eine Frist bis 31.12.2024 gesetzt. Dieses Bewertungsmodell gilt daher erst ab dem 01.01.2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Reform der Grundsteuer wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken.

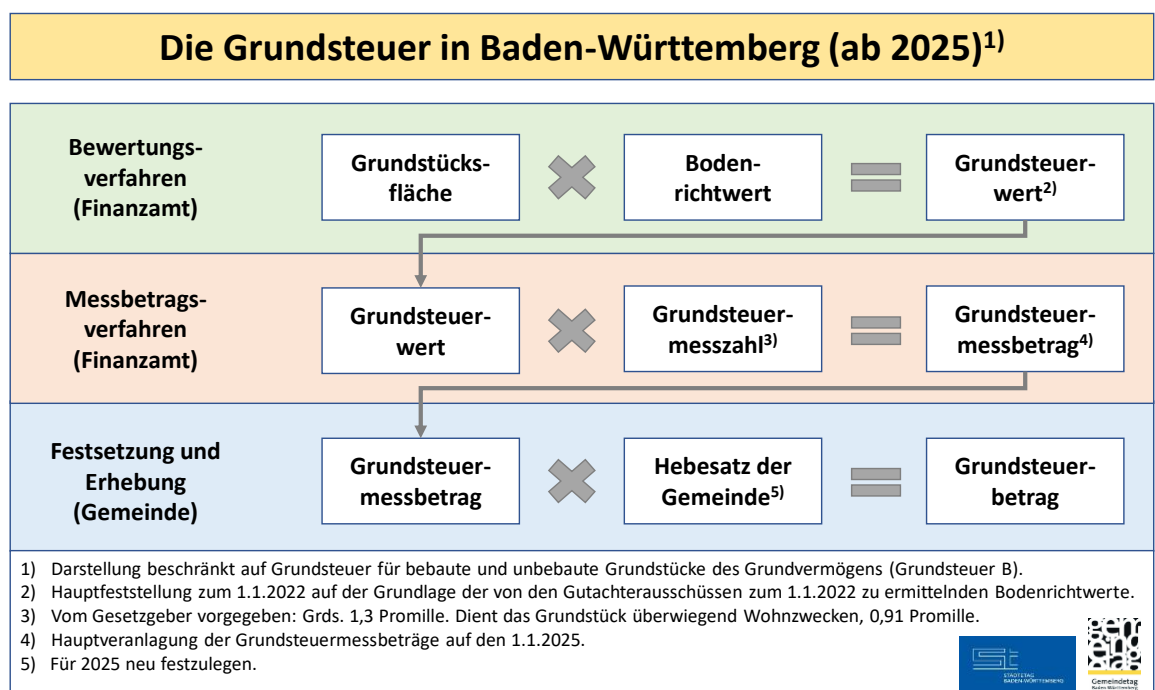
Die Eckpunkte der Neuregelung in Baden-Württemberg

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 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.

- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A)
Die Bewertung 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.
- Grundvermögen (sog. Grundsteuer B)
Neubewertung in Form eines modifizierten Bodenwertmodells, ohne Berücksichtigung einer Bebauung.

Für die Berechnung der Grundsteuer B werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: Die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert.



Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert). Dieser wird im nächsten Schritt dann mit der Grundsteuermesszahl multipliziert.

Für Grundstücke beträgt die Steuermesszahl 1,30 Promille. Sie wird um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient. Überwiegend dient ein Grundstück zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Wohn- und Nutzfläche den Anteil der wohnfremden Nutzung übersteigt.

Da es bei der Bewertung des Grundsteuerwertes nicht auf die Bebauung ankommt, wird die Grundsteuer bei gleicher Grundstücksfläche und gleichem Bodenrichtwert höher ausfallen, wenn das Grundstück nicht überwiegend zu Wohnzwecken dient. Auch fällt eine andere Grundsteuer bei gleicher Grundstücksfläche, aber unterschiedlichem Bodenrichtwerten an.

- Grundsteuer C
Mit der Grundsteuer C können Städte und Gemeinden unbebaute, aber baureife Grundstücke durch einen gesonderten kommunalen Hebesatz höher belasten. Damit soll ein Anreiz zur Nutzung baureifer, bislang unbebauter Grundstücke geschaffen werden.

Die bisher geltenden Steuerbefreiungen werden im Landesrecht fortgeführt.

Wie geht es nun konkret weiter?

Im Zuge der Grundsteuerreform mussten die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken eine Grundsteuer-Erklärung, auch "Feststellungserklärung" genannt, bis zum 31.01.2023 abgeben. Bei der Grundsteuer A war noch ein bisschen länger Zeit: Hier musste die Erklärung bis zum 31.03.2023 eingereicht werden.

Wichtige Informationen zur Erklärungsabgabe haben die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Informationsschreiben erhalten. Die Abgabe der Erklärung ist verpflichtend.

Die Grundsteuererklärung ist grundsätzlich über das Portal der Steuerverwaltung „Mein ELSTER“ (www.elster.de) elektronisch abzugeben. In Ausnahmefällen gibt es die Möglichkeit, die Erklärung in Papierform abzugeben. Wenden Sie sich hierzu bitte an das für Sie zuständige Finanzamt.

Aufkommensneutralität

Grundsätzlich soll das **Gesamtaufkommen** der Grundsteuer gleichbleiben (Aufkommensneutralität).

Selbst bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität kann sich die Höhe der Grundsteuer trotzdem ändern.

Die bisherigen Bewertungsmaßstäbe basieren auf veralteten Werten. Die Neubewertung kann dazu führen, dass sich für einige Grundstückseigentümer die Grundsteuer erhöht, für andere aber verringert. 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.

Derzeit sind aber 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.

Hebesatz

Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz.

Dieser kann erst festgestellt werden, wenn die neuen Messbescheide des Finanzamtes Weinheim vorliegen.

Erst im Jahr 2024 werden diese voraussichtlich 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 könnte bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits könnte 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.

Weitere Informationen zur Grundsteuer finden Sie unter:

- www.Grundsteuer-BW.de
- www.fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/ sowie www.steuerchatbot.de
- www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Video/Einfach_erklaert/2020-02-14-erklaer-doch-mal-grundsteuer/2020-02-14-erklaer-doch-mal-grundsteuer-video.html