

Öffentliche Bekanntmachung

Aus dem Steueramt

Grundsteuerreform

Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018, wonach die bisherige Regelung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft wurde, notwendig. Für die Umsetzung des neuen Landesgrundsteuergesetzes ist eine umfassende Neubewertung aller Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftlichen Betrieben notwendig. Ab 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben.

Was ist Grundsteuer?

Auf Grundbesitz wird eine Grundsteuer erhoben. Beispielsweise auf unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die **Grundsteuer A**. Für die betrieblichen und privaten Grundstücke gilt die **Grundsteuer B**. Steuerpflichtig sind die Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei Vermietungen kann die Grundsteuer weiterhin nach der bundesgesetzlichen Regelung über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden. Zudem wird es ab dem Jahr 2025 eine **Grundsteuer C** geben. Mit dieser können Kommunen aus städtebaulichen Gründen einen höheren Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke beschließen.

Die Einnahmen aus der Grundsteuer stehen den Kommunen zu. Damit finanzieren sie wichtige kommunale Aufgaben, wie die öffentliche Infrastruktur, Spielplätze und vieles mehr.

Warum musste die Grundsteuer reformiert werden?

Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig: Demnach ist die bisherige Einheitsbewertung nicht verfassungskonform, da sie, so das Gericht, gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt. Die Länder können von der neuen Regelung der Grundsteuer per Bundesgesetz abweichen und ein eigenes Modell für die Grundsteuer einführen. Baden-Württemberg hat sein Landesgrundsteuergesetz am 04. 11.2020 verabschiedet. Die alte Einheitsbewertung gilt übergangsweise noch bis zum 31.12.2024.

Warum wird eine Grundsteuer C eingeführt?

Viele Kommunen stehen vor einer großen Herausforderung: Einerseits benötigen sie Wohnraum, andererseits liegen geeignete Grundstücke brach. Bei steigendem Wert brachliegender Grundstücke können diese zum Objekt von Spekulationen werden. Die Grundsteuer C soll ab 2025 diesem Problem entgegenwirken. Kommunen können dann für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen, wenn dafür städtebauliche Gründe vorliegen. Den Hebesatz muss die Kommune samt der Begründung mit städtebaulichen Erwägungen bekanntgeben. Außerdem muss sie

das Gemeindegebiet benennen, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll (inklusive der betreffenden baureifen Grundstücke). Der baden-württembergische Landtag hat das Änderungsgesetz am 22.12.2021 verabschiedet.


Wie berechnet sich die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg?

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich wie im Bundesgesetz geregelt. Bei der Grundsteuer B kommt hingegen das **modifizierte Bodenwertmodell** zum Einsatz. Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den Grundsteuerwert. Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler. In einem letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Im Ergebnis ergibt sich dann die Grundsteuer.

Drei Rechenschritte (B)

Das „Modifizierte Bodenwertmodell“

- 1 Grundstücksfläche X Bodenrichtwert
= **Grundsteuerwert**
- 2 Grundsteuerwert X Steuermesszahl
- **Abschläge (z.B. für Wohngebäude 30%)**
= **Grundsteuermessbetrag**
- 3 Grundsteuermessbetrag X Hebesatz der Kommune
= **Grundsteuer**


-30%

Was ist der Bodenrichtwert?

Bodenrichtwerte sind flächendeckend verfügbar und werden regelmäßig aktualisiert. Sie werden von unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelt, die anerkannte Bewertungsmethoden verwenden. Bodenrichtwerte geben den Entwicklungszustand und den daraus resultierenden Durchschnittswert für den unbebauten Grund und Boden pro Quadratmeter wieder. Bei der Ermittlung der Werte werden beispielsweise Lage, Zustand, Erschließungsgrad oder Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt. Sie werden in Bodenrichtwertzonen gebündelt. Der Bodenrichtwert einer solchen Zone stellt für eine abgrenzbare, überwiegend gleichartige Gruppe von Grundstücken den Wert des Grund und Bodens dar. Die Bodenrichtwerte werden von den

Gutachterausschüssen zum Stichtag 01.01.2022, das ist der Hauptfeststellungszeitpunkt, ermittelt und bis zum 30.06.2022 veröffentlicht. Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann nach der Veröffentlichung unter www.grundsteuer-bw.de und auf der Homepage der Kommune abgerufen werden.

Was sind Grundsteuermesszahl, Grundsteuermessbetrag und Hebesatz?

Bei der neuen Grundsteuer A liegt die **Steuermesszahl** bei 0,55 ‰, bei der Grundsteuer B liegt sie bei 1,3 ‰. Die im Vergleich zur bisherigen Einheitsbewertung gesenkte Steuermesszahl gleicht den größten Teil des im Vergleich zum bisherigen Einheitswert gestiegenen Wertes aus. Die nun um 30 % reduzierte Steuermesszahl bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken dient einer angemessenen Berücksichtigung des Grundbedürfnisses Wohnen. Sozialer Wohnungsbau und Kulturdenkmäler werden so ebenfalls begünstigt. Durch die Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl erhält man den **Grundsteuermessbetrag**. Aus ihm und dem jeweiligen Hebesatz ermitteln die Gemeinden die konkrete Grundsteuer.

Mit dem **Hebesatz** bestimmt der Gemeinderat vor Ort wie hoch letztlich die Grundsteuerbelastung wird, um das angestrebte Aufkommensniveau zu erreichen. Die Hebesätze können auf der Homepage der Gemeinde abgerufen werden.

Schritte der Umsetzung der Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat für die Umsetzung der Grundsteuerreform eine Frist bis Ende 2024 gesetzt. Für das Jahr 2025 muss erstmals die neu berechnete Grundsteuer gezahlt werden.

Um die Reform umzusetzen sind mehrere Schritte notwendig. Zunächst ermitteln die Gutachterausschüsse die neuen Bodenrichtwerte bezogen auf den 1.1.2022. Diese müssen bis spätestens 30.06.2022 veröffentlicht sein. Im Lauf des Jahres 2022 werden die Eigentümerinnen und Eigentümer durch eine öffentliche Bekanntmachung aufgefordert, eine Steuererklärung mit Angaben zu ihren Grundstücken abzugeben. Anschließend erfolgt die Bewertung beim zuständigen Finanzamt. Das Ergebnis ist die Höhe des neuen Grundsteuerwerts sowie des Steuermessbetrags. Beides wird den Eigentümerinnen und Eigentümern in einem schriftlichen Bescheid mitgeteilt. In einem weiteren Schritt legen die Kommunen für die Grundsteuer ab 2025 neue Hebesätze fest. Danach verschicken die Kommunen die Grundsteuerbescheide.

Was müssen Eigentümer und Eigentümerinnen konkret veranlassen?

Im Lauf des Jahres 2022 ist eine Steuererklärung abzugeben. Das wird voraussichtlich ab dem 01.07.2022 möglich sein. Nach derzeitiger Planung muss diese Erklärung bis zum 31.10.2022 abgegeben werden.

Die Abgabe der Steuererklärung soll elektronisch über ELSTER erfolgen. Bereits bestehende ELSTER-Konten können hierfür genutzt werden. Anderenfalls wird empfohlen, sich frühzeitig auf www.elster.de anzumelden. Nur in begründeten Härtefällen kann die Feststellungserklärung in Papierform abgegeben werden. Ein solcher Fall liegt vor, wenn sich jemand erst die Technik zur elektronischen Abgabe beschaffen müsste- wie einen PC oder einen Internetzugang – oder den Umgang damit nicht gewohnt ist. Die Erklärungsvordrucke für Härtefälle werden ab dem 1. 7.2022 beim örtlichen Finanzamt ausgehändigt. Daneben ist es möglich, dass Angehörige die elektronische Erklärung über ihren ELSTER-Zugang übermitteln. Einzutragende Angaben für die Grundsteuer sind:

Das Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung eingereicht werden muss,

die Grundstücksfläche,
der Bodenrichtwert und

gegebenenfalls die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken.

Der für Steuerzwecke benötigte Bodenrichtwert kann nach der Veröffentlichung durch den Gutachterausschuss auf der landesweiten Informationsseite unter www.grundsteuer-bw.de und in der Homepage der Gemeinde abgerufen werden.

Soweit möglich, soll auch die Grundstücksfläche auf der landesweiten Informationsseite angeboten werden. Ansonsten findet sich die Grundstücksfläche am einfachsten im Kaufvertrag über das Grundstück oder im Grundbuchauszug.

Zur Beantwortung der Frage, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient, können sich die Eigentümerinnen und Eigentümer, sofern sich nichts geändert hat, daran orientieren, ob ihr Grundstück bisher in die Kategorie Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Mietwohngrundstück (in der Regel Mehrfamilienhäuser) oder Wohneigentum gefallen ist. In dem Fall lautet die Antwort: ja. In allen Flächen muss ermittelt werden, ob der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche mehr als 50 % beträgt.

Kontaktmöglichkeiten bei Fragen

Virtueller Assistent der Steuerverwaltung unter www.steuerchatbot.de.

Weitere Infos unter www.grundsteuer-bw.de.

Anleitungen auf der ELSTER-Startseite und Anfragemöglichkeit auf ELSTER zu technischen Problemen telefonisch oder per Kontaktformular.

Örtliche Finanzämter telefonisch oder in vorher zu vereinbarenden Sprechstunden oder über deren Kontaktformular unter kontakt.fv-bwl.de.

Land- und Forstwirtschaft – Streuobstwiesen

Streuobstwiesen gehören zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Auf sie fällt wie schon bisher- die Grundsteuer A an. Für Eigentümerinnen und Eigentümer heißt das: Wenn sie ihre Erklärung abgeben, müssen sie die Anlage „Land- und Forstwirtschaft“ ausfüllen.

Bei der „klassischen“ Streuobstwiese sind Lage und Größe zu benennen. Zudem müssen die Nutzungsart „landwirtschaftliche Nutzung“ und die Ertragsmesszahl angegeben werden. Letztere finden sich voraussichtlich ab Juli 2022 unter www.grundsteuer-bw.de.

Die wesentlichen Kennzeichen von „klassischen“ Streuobstwiesen sind:

- teilweise alte, großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume
- verschiedene Obstarten und -sorten
- unterschiedliche Alters- und Größenklassen der Bäume
- weiträumige Abstände zwischen Bäumen
- Unternutzung der Flächen (z.B. Mähen oder Beweiden)

Wird jedoch eine Obstplantage betrieben, auf der gleiche Obstarten (z.B. Kernobst oder Steinobst) und Sorten angebaut werden, so ist als Nutzungsart „Obstbau“ anzugeben. Ebenfalls zum Obstbau zählen Strauchbeeren (Himbeeren, Johannisbeeren usw.) und Erdbeeren.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Streuobstwiesen und anderen bewirtschafteten Flächen der Land- und Forstwirtschaft können sich an der bisherigen Zuordnung orientieren. So unterliegen der Grundsteuer A beispielsweise auch Schrebergärten, also Kleingarten- und Dauerkleingartenland im Sinne des

Bundeskleingartengesetzes. Freizeitgrundstücke und Wochenendgrundstücke werden hingegen dem Grundvermögen zugeordnet und unterliegen wie bereits bisher der Grundsteuer B.

Einzelne verpachtete land- und forstwirtschaftliche Flächen zählen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Für sie wird ebenfalls Grundsteuer A entrichtet. Die Erklärung muss hierzu die Eigentümerin oder der Eigentümer abgeben, nicht der Pachtende.

Neu ist: Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, gehören jetzt generell zum Grundvermögen. Damit unterliegen solche Flächen, die bislang einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet waren, nun der Grundsteuer B und nicht mehr der Grundsteuer A.