

Informationen zur neuen Grundsteuer

Rechtliche Hintergründe

Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht 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.

Zuständigkeiten

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:

1. Die örtlich zuständigen Finanzämter (Lagefinanzämter) bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) durch Grundsteuerwertbescheide fest.
2. In einem weiteren Schritt berechnen sie die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch Grundsteuermessbescheide fest.
3. Die Gemeinden/Städte setzen den örtlichen Hebesatz jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B fest, erlassen die Grundsteuerbescheide und erheben die Grundsteuer.

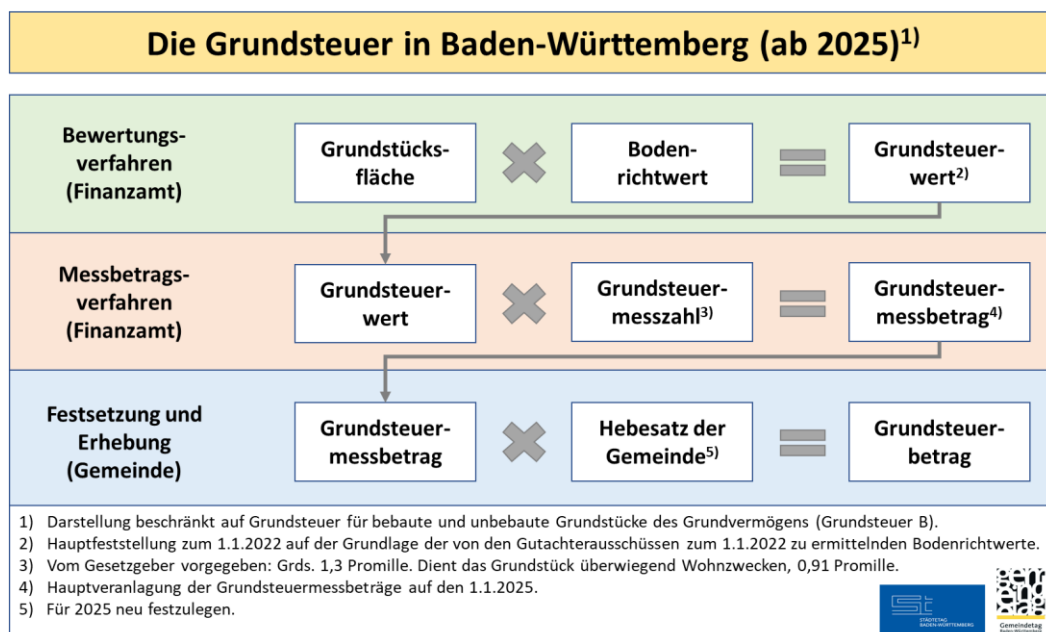
Bewertung

Grundsteuer A:

Die Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) lehnt sich im neuen Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg an das Bundesgesetz an. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude bei der Grundsteuer A mitbewertet wurden, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Grundsteuer B:

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg das modifizierte Bodenwertmodell gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 1. Januar 2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke einen Abschlag von 30% vorgesehen ist, vervielfacht.



Hebesatz

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen, sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen. Die Hebesätze wurden durch die Gemeindeverwaltung aufkommensneutral kalkuliert und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Am 15. Oktober 2024 wurden in der Gemeinderatssitzung durch den Gemeinderat die Hebesätze wie folgt beschlossen:

- **Grundsteuer A: Hebesatz 345 v.H. (bisher 300 v.H.)**
- **Grundsteuer B: Hebesatz 160 v.H. (bisher 300 v.H.)**

Aufkommensneutralität

„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sind wie davor. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern nicht. Es kann und wird zu Verschiebungen zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen kommen. Das heißt, es wird auch bei einer insgesamt aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung 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. Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die durch das Urteil notwendig gewordene Grundsteuerreform muss zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Transparenzregister

Das Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg veröffentlicht auf seiner Webseite ein Transparenzregister zu den Hebesätzen für die neue Grundsteuer 2025. Das Register zeigt, wie hoch der Hebesatz von einer bestimmten Kommune gemäß den Berechnungen des Finanzministeriums festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein. Bei der Gemeinde Murr liegt die Spanne des Hebesatzes für die Grundsteuer B zwischen 148-164 v.H.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter www.Grundsteuer-BW.de.