



Grundsteuerreform

Ab dem Jahr 2025 tritt im Zuge der Grundsteuerreform eine Neuregelung der Grundsteuererhebung in Kraft. Die wichtigsten Informationen zur Grundsteuerreform sind nachfolgend zusammengestellt:

Was sind die Gründe für die Grundsteuerreform?

Die Grundsteuerreform ist notwendig geworden, nachdem das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10.04.2018 die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, 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. Hierzu hat das Land Baden-Württemberg im November 2020 das sogenannte Landesgrundsteuergesetz verabschiedet, das die neue Grundlage für die Grundsteuererhebung ab 2025 darstellt.

Warum muss ich jetzt mehr bzw. weniger Grundsteuer bezahlen als bisher?

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil festgestellt, dass die bisherige Verteilung der Grundsteuer nicht verfassungsgemäß ist. Daher wurde eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Dabei kommt es zu Belastungsverschiebungen gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils auf.

Was gilt ab 2025 in Baden-Württemberg?

Im Herbst 2019 verabschiedete der Bundesgesetzgeber ein neues Grundsteuergesetz. Dabei hatten die Bundesländer zukünftig die Möglichkeit, im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen eine abweichende Gesetzgebung treffen zu können und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Der baden-württembergische Landtag machte von dieser Möglichkeit Gebrauch und verabschiedete am 04. November 2020 ein abweichendes Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg. Zukünftig wird die Grundsteuer mithilfe eines modifizierten Bodenwertmodells ermittelt werden. Für die Grundsteuer A wird das Bundesmodell angewendet.

Welche Abweichungen gibt es im Vergleich zum Bundesmodell?

Beim Bundesmodell spielt die Art der Bebauung eine wesentliche Rolle bei der Berechnung der Grundsteuer. Auch die Gebäudefläche und das Gebäudealter wirken sich auf die Höhe der Grundsteuer aus. Bei dem modifizierten Bodenwertmodell in Baden-Württemberg dagegen hat die Art der Bebauung nur marginale Auswirkungen auf die Bewertung: Bei überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken reduziert sich lediglich die Steuermesszahl, ansonsten spielt die Bebauung keine Rolle für die Grundsteuer. Das führt dazu, dass bei gleicher Grundstücksfläche der Eigentümer eines Einfamilienhauses genauso viel Grundsteuer bezahlt wie der Eigentümer einer benachbarten Mietwohnanlage.

Welche Regelungen gelten ab 2025 für die Grundsteuer A?

Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt im Wesentlichen ähnlich wie dem im Bundesgesetz niedergelegten Ertragswertverfahren: Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit dem vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebes wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag.

Welche Regelungen gelten ab 2025 für die Grundsteuer B?

Der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg hat von der sogenannten Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht und für Baden-Württemberg mit dem sog. modifizierten Bodenrichtwertmodell einen eigenen Weg bei der Grundsteuer B gewählt.

Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt somit die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt.

Wie ist das Verfahren bei der Grundsteuer B und welche Behörde ist für was zuständig?

Der Grundsteuerbetrag ergibt sich – wie bisher – aus einem dreistufigen Verfahren:

1. Bewertungsverfahren - Zuständigkeit: Finanzamt

In einem ersten Schritt wird im sog. Bewertungsverfahren der Grundsteuerwert ermittelt. Hierfür wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert.

Berechnung: Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert

2. Messbetragsverfahren - Zuständigkeit: Finanzamt

Der Grundsteuerwert bildet sodann die bindende Basis für den zweiten Schritt. Bei diesem wird der sogenannte Grundsteuermessbetrag ermittelt.

Der Grundsteuerwert wird hierfür mit der sogenannten Grundsteuermesszahl multipliziert. Die Grundsteuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3 Promille. Es gibt jedoch auch Ermäßigungen. So ist die Grundsteuermesszahl bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken um 30 Prozent auf 0,91 Promille ermäßigt.

Berechnung: Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

3. Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer - Zuständigkeit: Gemeinde

Erst in einem dritten und letzten Schritt ist die Gemeinde für das Verfahren zuständig. Bei diesem letzten Schritt wird der Grundsteuerbetrag ermittelt. Hierfür wird der Grundsteuermessbetrag mit dem von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz multipliziert. Die Gemeinde ist hierbei an die Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes zwingend gebunden und kann keine anderen Messbeträge festsetzen.

Berechnung: Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuerbetrag

Der Bodenrichtwert sowie die Fläche können der Internetseite <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw> entnommen werden.

Fläche qm	900
Bodenrichtwert	240 €
Steuermesszahl	0,0013
Abschlag Wohnen	0,7
Messbetrag	196,56 €
Hebesatz	124%
Grundsteuer B neu	243,73 €
Grundsteuer B bisher	516,52 €
Differenz	-272,79 €

Was sagt der Bodenrichtwert aus?

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert von Grundstücken eines bestimmten Gebietes innerhalb einer Gemeinde (Bodenrichtwertzone). Er spiegelt den Wert eines lagetypischen Grundstücks in dieser Zone wider und wird in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Die Kaufpreise aus Verkäufen von Grundstücken in diesem Gebiet bilden die Grundlage, um diesen Durchschnittswert zu ermitteln.

Eine Bodenrichtwertzone ist ein Bereich mit annähernd gleichen ermittelten Werten für Grund und Boden und hat somit einen gemeinsamen Bodenrichtwert, der wiederum abhängig von der Nutzung ist. Infolge verschiedener, durch das Bauplanungsrecht zwingend vorgegebene Nutzungen ergeben sich in vielen Fällen deckungsgleiche (übereinanderliegende) Bodenrichtwertzonen mit jeweils eigenen Richtwerten.

Die Bodenrichtwerte sind für die Ermittlung des Grundsteuerwertes entscheidend. Hierfür wird in den überwiegenden Fällen, in denen nur eine bauplanungsrechtliche Nutzung zulässig ist, der für das Grundstück maßgebende Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multipliziert. Bei Grundstücken mit bauplanungsrechtlich unterschiedlichen Nutzungen wird dagegen mit einer nutzungsabhängigen Flächenaufteilung der Grundstückswert bestimmt. Dies kann durch ein mit dem Finanzministerium und der Oberfinanzdirektion Karlsruhe abgestimmten vereinfachtes Gutachten erfolgen.

Die Bodenrichtwerte werden von unabhängigen Gutachterausschüssen ermittelt und beschlossen. Sie sind nicht anfechtbar. In Baden-Württemberg sind die Gutachterausschüsse bei den Kommunen angesiedelt. Für die Bodenrichtwerte in Radolfzell ist der Gemeinsame Gutachterausschuss „Bodensee West“ zuständig.

Was ist die Grundsteuermesszahl und wie hoch ist diese?

Die Grundsteuermesszahl ist ein gesetzlich festgelegter Faktor und dient zur Berechnung des Grundsteuermessbetrages. Hierfür wird der Grundsteuerwert eines Grundstückes mit der Grundsteuermesszahl multipliziert.

Die Steuermesszahl gemäß dem neuen Grundsteuerrecht liegt grundsätzlich bei 1,3 Promille. Es gibt jedoch auch Ermäßigungen: So ist die Grundsteuermesszahl bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken um 30 Prozent auf 0,91 Promille ermäßigt.

Was ist der Grundsteuermessbetrag?

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich durch die Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl. Der Grundsteuermessbetrag ist dann in einem nächsten Schritt die Basis zur Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.

Der Grundsteuermessbetrag wird im sog. Messbetragsverfahren durch das Finanzamt festgesetzt. Die Gemeinde ist hierbei an die Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes zwingend gebunden und kann keine anderen Messbeträge festsetzen.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Gemeinde insgesamt, also für das gesamte Gemeindegebiet, mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstrebt. Das heißt, dass das Grundsteueraufkommen einer Kommune nach der Reform gleich hoch wie vor der Reform sein sollte – sofern dies der Finanzbedarf der Kommune zulässt.

Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigen geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher.

Diese Belastungsverschiebungen sind jedoch die zwangsläufige Konsequenz der Grundsteuerreform und der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. eine Bebauung mit einem hochwertigen Neubau zu keiner höheren Grundsteuerbelastung für den Steuerpflichtigen, andererseits führt jedoch auch ein eher einfaches und altes Gebäude für den entsprechenden Steuerpflichtigen auch nicht zu einer geringeren Grundsteuerbelastung.

Welche Wirkung hat der Hebesatz?

Die konkrete Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem Hebesatz. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt daher nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt zudem nichts darüber aus, ob die Gemeinde beabsichtigt, mehr, weniger oder gleich viel an Grundsteuer als bisher einzunehmen.

Wie sind die Hebesätze der Gemeinde Öhningen für die Grundsteuer ab 2025?

Am 10.12.2024 hat der Gemeinderat in Öhningen folgende Hebesätze beschlossen:

Hebesatz für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) ab 01.01.2025:	383 v.H.
Hebesatz für die Grundsteuer B (Grundvermögen) ab 01.01.2025:	124 v.H.

Mein Grundsteuerbetrag hat sich geändert. Was muss ich tun?

Bitte passen Sie vorhandene Daueraufträge oder Terminüberweisungen an. Sofern Sie der Gemeinde für die Grundsteuer ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, wird der neue Betrag automatisch von Ihrem Bankkonto eingezogen.

Ich bin mit dem Bodenrichtwert nicht einverstanden. Was kann ich tun?

Wenn Bürgerinnen und Bürger nicht mit dem Bodenrichtwert einverstanden sind, können sie entscheiden, ob sich für sie die Einholung eines Gutachtens zur Höhe der Bodenrichtwerte rechtfertigt. Grundsätzlich ist der Nachweis eines niedrigeren Wertes jedoch nur für die Zukunft möglich.

Allerdings hat der Gesetzgeber für die erste Hauptveranlagung auf den 01.01.2025 eine Sonderregelung erlassen:

Auch wenn kein Einspruch eingelegt worden ist, kann noch nach dem 31.12.2024 ein niedrigerer Wert zugrunde gelegt werden, wenn

- ein Antrag gestellt wurde und ein qualifiziertes Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragt wurde oder
- ein qualifiziertes Gutachten vorgelegt wird, dessen Beauftragung bis zum 30. Juni 2025 erfolgte und
- das qualifizierte Gutachten jeweils eine Abweichung von 30% vom Wert des Grund und Bodens nachweist.

Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.

Wurde gegen die Festsetzungen des Finanzamts Einspruch eingelegt, gilt für die Vorlage des Gutachtens die Frist des 30. Juni 2025 nicht. Der durch ein Gutachten nachgewiesene Wert gilt dann unabhängig vom Zeitpunkt der Einreichung oder Beauftragung eines Gutachtens.

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses in Radolfzell hat außerdem in Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion (OFD Karlsruhe) ein vereinfachtes Gutachten (Kurzgutachten) entwickelt, um den Steuerpflichtigen eine möglichst kostengünstige (285,60 €, nach Zeitaufwand kalkuliert) und mit vertretbarem Aufwand umsetzbare Abhilfe anbieten zu können. Dieses Kurzgutachten wird nunmehr vom Finanzministerium und der Oberfinanzdirektion allen Gutachterausschüssen in BaWü zur Anwendung empfohlen.

Ich habe Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid / Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt eingelegt. Muss ich gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde nun Widerspruch einlegen?

Nein. Die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheides an den Inhalt des Messbescheides des Finanzamtes gebunden. Wenn der Einspruch beim Finanzamt erfolgreich ist, ist die Gemeinde verpflichtet, den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid von Amts wegen zu ändern. Eventuell zu viel gezahltes Geld erhalten Sie dann zurück.

Muss ich Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?

Ja. Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Stadt in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.

Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt habe?

Ja, denn der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung. Dies bedeutet, dass die angeforderte Grundsteuer trotz Widerspruch zum Fälligkeitstermin zu zahlen ist. Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Fragen zu den Bodenrichtwerten:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss „Bodenseewest“
Schützenstraße 16/2
78315 Radolfzell am Bodensee
E-Mail: gutachterausschuss@radolfzell.de
Telefon: 0 77 32 / 81-229

Fragen zu den Grundsteuerwerten & Grundsteuermessbeträgen:

Finanzamt Singen
Alpenstraße 9
78224 Singen
Telefon: 0 77 31 / 823-0

Fragen zum Grundsteuerbescheid und Hebesatz:

Gemeindeverwaltungsverband „Höri“
Im Kohlgarten 1
78343 Gaienhofen
Herr Bruttel
E-Mail: k.bruttel@gvv-hoeri.de
Telefon: 07735/818-50

Wo finde ich weitere Informationen?

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg: Erklärungen und Tipps zur Grundsteuer

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer>

<http://www.grundsteuer-bw.de/>

Finanzamt Singen

https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/fa_singen

Gutachterausschuss

<https://www.radolfzell.de/gutachterausschuss>

<https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Einreichen+eines+Gutachtens>