

GRUNDSTEUERREFORM
NEUE HEBESÄTZE 2025

VORSTELLUNG

AGENDA

1. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform
2. Ablauf der Grundsteuerreform (Grundsteuer B)
3. Zuständigkeiten in dem Verfahren
4. Aufkommensneutralität
5. Belastungsverschiebung
6. Hebesatz
7. Gutachterausschuss
8. Allgemeine Rückfragen aus Widersprüchen oder Telefonaten
9. Konkrete Rückfragen die bei der Gemeinde für diese Veranstaltung eingegangen sind
10. Offene Fragerunde

DIE GRUNDSTEUERREFORM

Mit dem am 10.04.2018 veröffentlichten Beschluss zur Grundsteuer hat das Bundesverfassungsgericht diese in ihrer bisherigen Form für verfassungswidrig erklärt.

Die Grundsteuer basiert auf Einheitswerten, die letztmals flächendeckend zum 01.01.1964 nach den Wertverhältnissen in diesem Zeitpunkt ermittelt wurden.

Das alte Grundsteuerrecht wird zum 31.12.2024 kraft Gesetzes aufgehoben. Damit entfällt auch die weitere Anwendung aller bisher für die Kommune festgelegten Hebesätze für die Grundsteuer A und B.

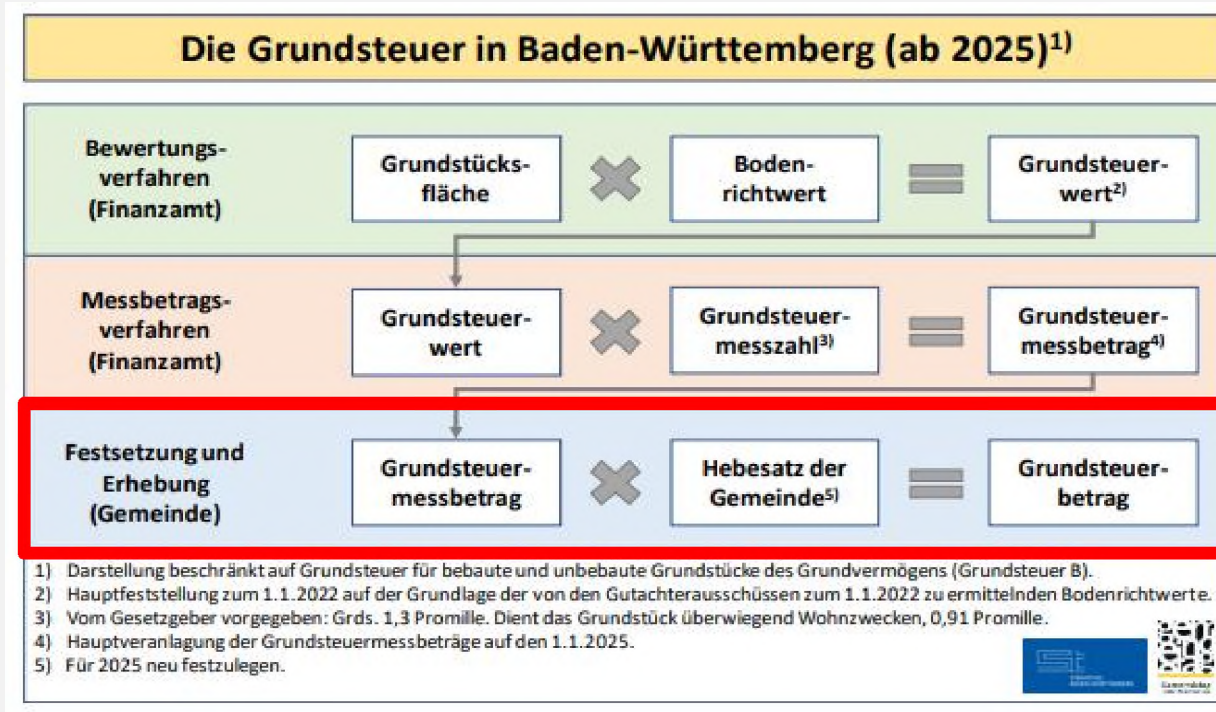
Die Reform erfordert den Beschluss neuer Hebesätze zum 01.01.2025.

Dies ist erfolgt, der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2024 die Hebesätze für die Grundsteuer A und B wie folgt neu festgelegt:

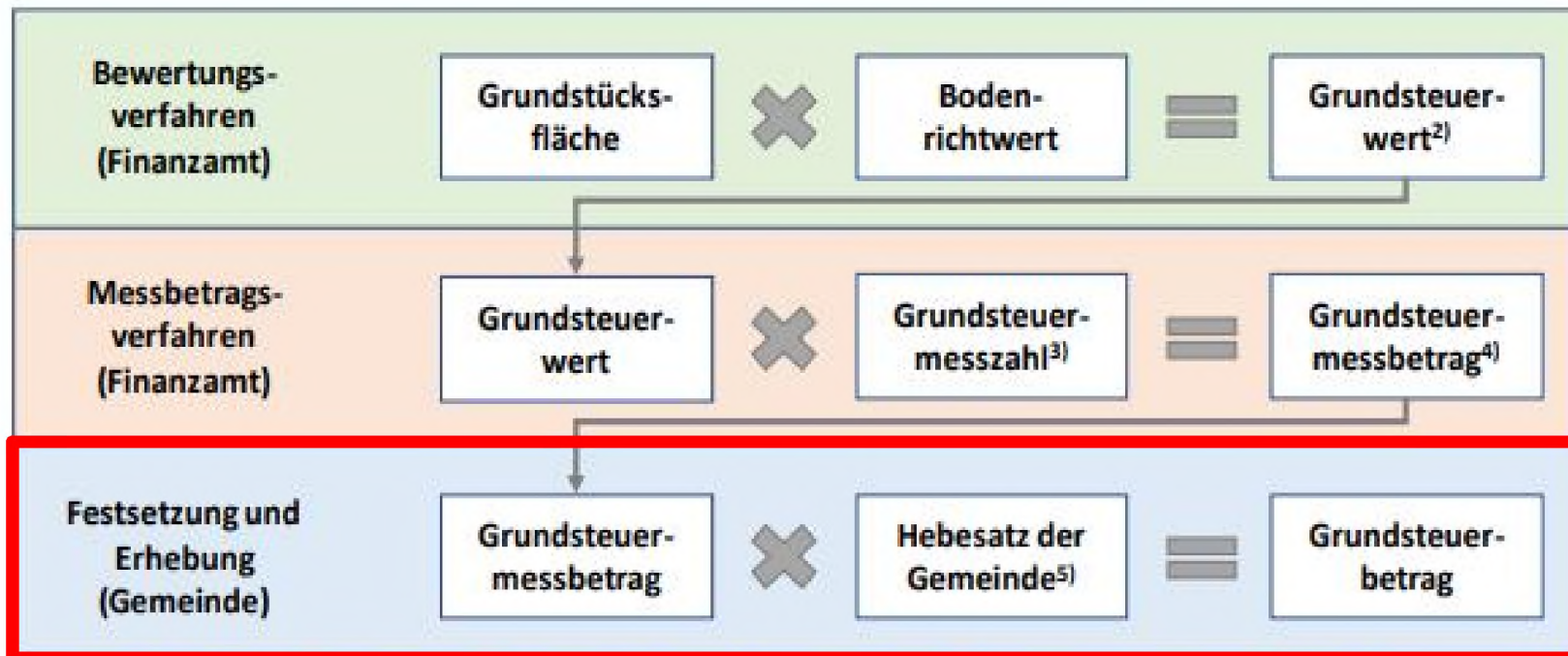
- Grundsteuer A: 600 v.H.
- Grundsteuer B: 195 v.H.

DIE GRUNDSTEUERREFORM

Der Landtag hat 2020 ein eigenes Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg erlassen, das ab dem 1. Januar 2025 gilt. Das neue Modell ist einfach, transparent und unbürokratisch.¹



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.



ABLAUF DER GRUNDSTEUERREFORM (GRUNDSTEUER B)

Gutachterausschuss stellt Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 auf der Gemarkung Aidlingen fest.

Eigentümerinnen und Eigentümer melden Grundsteuerfeststellungserklärungen selbst bis 31.01.2023

Finanzamt verarbeitet Daten und erstellt Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide.

Übermittlung per Post und digital an die Gemeinden.

Stichprobenartige Überprüfungen ergeben massive Fehler. Diese wurden sofern gefunden, über eine vorgegebene Tabelle an das Finanzamt übermittelt.

Keine Rückmeldung über Bearbeitungsstand

Gemeinde Aidlingen legt in der Novembersitzung die aufkommensneutralen Hebesätze fest.

Gemeinde erstellt auf Basis der Grundlagenbescheide des Finanzamts Grundsteuerbescheide. Gemeinde ist an den Grundlagenbescheid gebunden und darf von diesem nicht abweichen.

- Aussetzung der Vollziehung ist beim Finanzamt für den Grundlagenbescheid zu beantragen, Gemeinde ist gebunden an die Vorgaben des Grundlagenbescheids

- Widerspruch gegen Grundsteuerbescheid kann sich nur gegen den Hebesatz richten.
- Einsprüche gegen Inhalte des Grundlagenbescheids sind beim Finanzamt einzureichen.

ZUSTÄNDIGKEITEN

Gutachterausschuss

- Feststellung der Bodenrichtwerte
- Gutachtenerstellung

Finanzamt

- **Finanzamt verarbeitet die der Eigentümer*innen zum Stichtag 01.01.2022 eingetragenen Daten**
- Festsetzung Grundsteuermesswert (Grundstücksgröße * Bodenrichtwert)
- Festsetzung Grundsteuermessbetrag (Grundsteuermesswert * Faktor der Bebauung)

Gemeinde

- Verarbeitung der Grundsteuermessbescheide des Finanzamts zu Grundsteuerbescheiden (sog. Folgebescheid, gebunden an die Daten des Finanzamts)
- Festsetzung des Hebesatzes

Die vier häufigsten Behauptungen und ihre Überprüfung

➤ Behauptung 1: „Das Landesgrundsteuermodell ist extrem ungerecht“

Fakt: Wir haben uns für ein wertbasiertes Grundsteuermodell, und damit für ein Bodenwertmodell, entschieden. Das spiegelt die unterschiedlichen Werte und Lagen wider: Teure Grundstücke werden höher besteuert als günstige. Das halten wir für gerecht. Außerdem wird bei unserem Modell eine effiziente Bebauung gefördert: Wohnnutzungen bekommen eine Steuerermäßigung. Daher haben viele Verbände - darunter der Mieterbund und zahlreiche Naturschutzverbände - unser Modell unterstützt. Es war zu erwarten, dass es auch Kritik an unserem Modell geben wird. Das ist in anderen Ländern nicht anders. Insbesondere die Lobbyverbände haben sich immer gegen eine wertbasierte Grundsteuer ausgesprochen und sich für ein wertunabhängiges Flächenmodell eingesetzt. Das begünstigt aber teure Lagen. Denn beim Flächenmodell spielt es keine Rolle, wo sich ein Grundstück befindet: Alle Flächen werden gleichbehandelt, unabhängig von ihrer Lage. Die Villa in bester Lage wird genauso bewertet wie ein altes Häuschen mit gleicher Größe an einer vierspurigen Bundesstraße. Genau dieses Modell, das wir für unfair halten, fordern die Lobbyverbände. Wir sind weiterhin von der Verfassungskonformität unserer Grundsteuer überzeugt. Wir haben unser Modell von Expertinnen und Experten im Bereich der Grundsteuer und insbesondere auf dem Gebiet des Steuer- und Verfassungsrecht prüfen lassen. Dabei wurde unser Modell als verfassungskonform bewertet.

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

AUFKOMMENSNEUTRALITÄT

Aufkommensneutral bedeutet, dass die Gemeinde mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG) keine Mehreinnahmen gegenüber ihrem bisherigen Grundsteueraufkommen anstrebt.

Bedeutet:

Die Gemeinde Aidlingen hat vor der Reform in den Jahren 2023 und 2024 mit der Grundsteuer Einnahmen von rd. 1,5 Mio. Euro erwirtschaftet. Dies soll im Jahr 2025 so bleiben. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt.

Es besteht keine rechtliche Verpflichtung; Gemeinden wird weiterhin eingeräumt, Hebesätze für die Grundsteuer eigenverantwortlich festzusetzen.

Der Gemeinderat hat in seinen Vorberatungen beschlossen, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen soll und hat die Hebesätze aufkommensneutral festgesetzt.



BELASTUNGSVERSCHIEBUNGEN

Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität wird es teilweise zu deutlichen „Belastungsverschiebungen“ im Vergleich zu der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den einzelnen Nutzungen und örtlichen Lagen der Grundstücke kommen.

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. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste 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.

VERGLEICHBARKEIT HEBESATZ MIT ANDEREN GEMEINDEN NICHT GEGEBEN

- Warum? Die Berechnung der Grundsteuerhebesätze ist abhängig von der Summe der Steuermesszahlen und dem Grundsteueraufkommen vor der Reform, sowie die Entscheidung mit dem Umgang der Aufkommensneutralität.
- 1. Steuermesszahlen Beispielrechnung:

600 m² Grundstück mit Wohnbebauung

- Höchster Bodenrichtwert Aidlingen 620 €
 $620 \text{ €} * 600 \text{ qm} = 372.000 \text{ €}$
 $372.000 \text{ €} * 0,00091 \text{ (Faktor Wohnbebauung)} = 338,52 \text{ €}$
- Höchster Bodenrichtwert Ehningen 900 €
 $900 \text{ €} * 600 \text{ qm} = 540.000 \text{ €}$
 $540.000 \text{ €} * 0,00091 = 491,40 \text{ €}$

VERGLEICHBARKEIT HEBESATZ MIT ANDEREN GEMEINDEN NICHT GEGEBEN

II. Grundsteueraufkommen vor der Reform unterschiedlich hoch

- Aidlingen hatte früher bereits hohe Hebesätze, weil die Grundsteuer eine wichtige Einnahmequelle der Gemeinde war
- Gemeinden, die beispielsweise von der Gewerbesteuer leben, haben in der Vergangenheit ggf. niedrigere Einnahmen im Bereich der Grundsteuer gehabt

III. Aufkommensneutralität

- Absichtserklärung durch das Land zwar gegeben, aber Kommunen haben über die Grundsteuer das Ermessen und könnten auch mehr Grundsteuer als davor erwirtschaften
 - Daher gibt es Gemeinden die aufkommensneutral sind und Gemeinden, die Mehrerträge einnehmen.
-
- Daraus resultiert, dass die Hebesätze künftig nicht vergleichbar sind.
 - Die Gemeinde Aidlingen hat die Hebesätze aufkommensneutral kalkuliert.

BERECHNUNG DER HEBESÄTZE

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

25.884,20 €

----- = 603 v.H.

4.295,83 €

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

1.526.890,87 €

----- = 190 v.H.

804.989,83 €

ABLAUF BEANTRAGUNG GUTACHTEN BEIM GUTACHTERAUSSCHUSS

- 1. Grundsteuerbescheid mit Stichworten und Erläuterungen per Mail an gutachterausschuss@weil-der-stadt.de
- 2. Der Gutachterausschuss meldet sich mit den entsprechenden Formularen zurück

ALLGEMEINE RÜCKFRAGEN AUS WIDERSPRÜCHEN / TELEFONATEN

- Wie lange ist der Grundsteuerbescheid gültig? Wieso erhalte ich nicht jedes Jahr einen neuen Bescheid?
- Die Gemeinde Aidlingen verschickt Dauerbescheide. Das bedeutet, dass Sie nur einen neuen Bescheid erhalten, wenn sich an den Daten etwas ändert. Das gilt beispielsweise für neu beschlossene und geänderte Hebesätze, Eigentumswechsel oder Änderungen die durch das Finanzamt vorgenommen werden.
- Auf dem Bescheid ist vermerkt, dass dieser seine Gültigkeit behält, bis ein neuer Bescheid ergeht, sodass Sie diesen für die Nebenkostenabrechnung Ihrer Mieter verwenden können.

ALLGEMEINE RÜCKFRAGEN AUS WIDERSPRÜCHEN / TELEFONATEN

- Ich habe bisher keinen Grundsteuerbescheid erhalten, wieso muss ich jetzt Grundsteuer bezahlen?
- Die Gemeinde Aidlingen hat in der Vergangenheit viele Grundsteuermessbescheide des Finanzamts deren Messbetrag unter Kleinstbeträge fällt nicht technisch veranlagt. Dies wurde im Zuge der Reform nachgeholt, sodass nun jeder Grundstückseigentümer einen Grundsteuerbescheid erhält.
- Die Kleinbetragsverordnung (KBV) ist nicht einschlägig.

ALLGEMEINE RÜCKFRAGEN AUS WIDERSPRÜCHEN / TELEFONATEN

- Warum ist für meine Gartenfläche derselbe Bodenrichtwert wie für den Rest des Grundstücks angesetzt?
- Alleine die Nutzung als Gartenfläche sagt noch nichts darüber aus, inwieweit die Fläche Bauland ist. In bebauten Gebieten zählen i.d.R. auch nicht bebaubare Grundstücksflächen (z.B. Ziergärten bei Einfamilienhausgrundstücken) zum Bauland. Die Größe der nicht bebaubaren, aber zum Bauland zählenden Grundstücksfläche hat regelmäßig Einfluss auf das Maß der Bebauung. Hinzu kommt, dass der Bodenwert für Bodenrichtwertzonen und nicht für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile festgesetzt wird.

ALLGEMEINE RÜCKFRAGEN AUS WIDERSPRÜCHEN / TELEFONATEN

- Was muss ich tun, damit für mein Grundstück ein geringerer Bodenwert zugrunde gelegt wird?
- Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt 1. Januar 2022 mehr als 30 Prozent von dem in § 38 Abs. 1 oder 3 LGrStG genannten Wert, der Ihnen vom Finanzamt im Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt wurde, abweicht. Dazu müssen Sie ein Gutachten beim zuständigen Gutachterausschuss oder einem von der Finanzverwaltung anerkannten Gutachter beauftragen und dieses dann dem Finanzamt vorlegen. Anerkannt sind die Gutachter, wenn sie öffentlich bestellt (z.B. von der IHK) oder zertifiziert sind.

ALLGEMEINE RÜCKFRAGEN AUS WIDERSPRÜCHEN / TELEFONATEN

- Grundsteuerbescheid
- Die Grundstücksfläche ist falsch bzw. die Berechnung des Grundsteuermessbescheids ist falsch. Die Festsetzung der Fläche bzw. die sonstigen Festsetzungen im Grundsteuerwertbescheid bzw. Grundsteuermessbescheid (Grundlagenbescheide) erfolgt durch das zuständige Finanzamt. Die Gemeindeverwaltung ist bis zu einer möglichen Änderung an den bestehenden o.g. Grundlagenbescheid gebunden.
- Bitte wenden Sie sich an Ihr zuständiges Finanzamt.

RECHTSBEHELFE

- Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Einspruch beim Finanzamt eingelegt habe?
- Ein Einspruch beim Finanzamt entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid erfolgreich ist, ändert die Gemeinde in Folge den Grundsteuerbescheid und erstattet die zu viel gezahlte Grundsteuer zurück.

RECHTSBEHELFE

- Muss ich die Grundsteuer bezahlen, auch wenn ich Widerspruch bei der Gemeinde eingelegt habe?
- Ein Widerspruch entbindet nicht von der Verpflichtung die Grundsteuer zu bezahlen. Soweit ein Widerspruch erfolgreich ist, wird der Grundsteuerbescheid geändert und die zu viel gezahlte Grundsteuer erstattet.

RECHTSBEHELFE

- Ich bin mit der Höhe der Grundsteuer nicht einverstanden. Wie kann ich mich dagegen wehren?
- Gegen Bescheide der Gemeinde kann grundsätzlich bei der Gemeinde (bzw. der Widerspruchsbehörde) Widerspruch eingelegt werden; also auch gegen die Grundsteuerbescheide. Bitte beachten Sie, dass ein solcher Widerspruch als einfache Mail nicht akzeptiert werden darf. Wir bitten Sie daher die Widersprüche per Post an uns zu senden.
- Die Kommune ist bei Erstellen des Grundsteuerbescheids an die Bescheide des Finanzamtes insbesondere den dort festgesetzten Messbetrag gebunden. Sofern sich die Bedenken ausschließlich gegen den Inhalt des Grundsteuerwertbescheids oder Messbescheids (z.B. Höhe des Grundsteuerwerts oder Messbetrag) richten, ist der Einspruch gegen den Messbescheid/ Grundsteuerwertbescheid beim Finanzamt zielführend. Denn die Gemeinde ist bei Erlass des Grundsteuerbescheids an den Inhalt des Grundsteuermessbescheids bzw. Grundsteuerwertbescheids gebunden.
- Dagegen ist bei falschem Hebesatz oder falscher Übernahme des Messbetrags aus dem Grundsteuermessbescheid Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einzulegen.

KONKRETE RÜCKFRAGEN DIE BEI DER GEMEINDE EINGEGANGEN SIND

1) Warum wurde bei der Wertermittlung vom Gutachterausschuss Behördliche Auflagen

A) zur Zeit der Erstellung des Gebäudes

B) heute noch gültigen Landschaftsschutz bzw. Bebauungspläne

wie z.B. Hochwasserzonen, Naturschutzbereiche, Bauverbote und sonstigen Einschränkungen nicht erkennbar berücksichtigt.

KONKRETE RÜCKFRAGEN DIE BEI DER GEMEINDE EINGEGANGEN SIND

- 2) Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 in seinem Urteil die aufkommensneutrale Grundsteuer vorgegeben, also von 2018 und nicht 2024.
- Erhöhung im Zeitraum 2018- 2024 21,1 % und mit dem Steuerbescheid 2025 um 434%
- Wie kann so etwas vorkommen ohne jedliche Veränderung der Nutzung des Grundstücks?

KONKRETE RÜCKFRAGEN DIE BEI DER GEMEINDE EINGEGANGEN SIND

3) in bebauten Gebieten sind in den Verkaufsverträge normalerweise eine Summe für Gebäude und Grund.

A) Wer ermittelt den Wert des Grundstücks

B) Um Werte zu ermitteln benötigt man wissenschaftlich eine signifikante Anzahl von Fällen um auf die Gesamtheit zu schließen und nicht nur fakes zu produzieren. Wie wurden bei Ihnen die Fallzahlen angesetzt?

KONKRETE RÜCKFRAGEN DIE BEI DER GEMEINDE EINGEGANGEN SIND

- 4) wenn Daten bei der Eingabe gegenüber den Daten aus Boris verändert wurden, wurden diese Werte generell ignoriert.

Wollte man dabei die Eigentümer beschäftigen und nebenbei noch Bürokratie aufbauen mit der Begründung der Überlastung und dann sehr schnell in andere Bereiche einsetzen oder diene es dazu die Gerichte langfristig gut auszulasten, damit unangenehme Dinge nicht gemacht werden müssen.

Oder ist dies gar eine geplante Enteignungswelle?

KONKRETE RÜCKFRAGEN DIE BEI DER GEMEINDE EINGEGANGEN SIND

- Nach Rücksprache beim Finanzamt Böblingen sind Einsprüche gegen die Grundsteuerbescheide beim Gutachterausschuss einzureichen. Das bedeutet aber auch, dass keine eigenen Gutachter nötig sind, sonst müsste es eine höhere Instanz geben, die zwischen 2 Gutachtern entscheidet.

KONKRETE RÜCKFRAGEN DIE BEI DER GEMEINDE EINGEGANGEN SIND

Die Gemeinde muss aber auch Einsprüche tätigen, wo diese notwendig sind.

Nach m.E. ist die Gemeinde bei nachstehenden Problemen zuständig:

1. Bei unterschiedlichen Bewertungen der Bodenrichtwerte bei gleichen Gegebenheiten zu Nachbargemeinden.
 2. Bei Hochwassergebieten sind Abweichungen von den Gutachterwerten zu beantragen.
 3. Bei Parzellen, die zu klein sind, um sie bebauen zu können.
 4. Bei Grundstücken, auf denen gemeindeeigene Einrichtungen liegen (Abwasser, Frischwasserleitungen)
 5. Parzellen, bei denen Teile Hanglagen sind, die weder bebaubar noch als Gartenland nutzbar sind.
- Besonders teuer ist es, wenn diesen Unterschieden nicht statt gegeben wird, dann entstehen Grundsteuerwerte, die das Mehrfache des ursprünglichen Wertes betragen.

Ein weiterer nicht zu verstehender Umstand ist dass nur bei Abweichungen von 30% einem Einspruch statt gegeben wird. Hier sollte der Gemeindeverband Einspruch erheben.

OFFENE FRAGERUNDE

QUELLENVERZEICHNIS

- ¹ <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier>

