

## Informationen zur Grundsteuerreform (Stand Juli 2021)

### 1. Hintergrund der Grundsteuerreform

Nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 ist die bisherige Berechnung der Grundsteuer - insbesondere die sog. Einheitsbewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz nach den Wertverhältnissen nach 1964 / 1935 - veraltet und damit verfassungswidrig. Dem Gesetzgeber wurde deswegen aufgegeben, eine Neuregelung zu verabschieden. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden zwischenzeitlich verschiedene Gesetespakete verabschiedet.

### 2. Neuregelung ab 2025

#### 2.1. Anwendung der Neuregelung

Bis einschließlich 2024 ändert sich an der bisherigen Bewertung der Grundstücke nichts. Die Neuregelung greift erst für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025. Das bedeutet, dass erstmals für das Jahr 2025 die Grundsteuer nach der neuen Berechnungsmethode erhoben wird. Die Stadt Ulm wird voraussichtlich im Januar 2025 aufgrund der "Neubewertung" an alle Grundbesitzer neue Grundsteuerbescheide versenden.

#### 2.2. Bewertungsmodelle

Der Bundesgesetzgeber hat Ende 2019 ein sogenanntes Bundesmodell einschließlich einer "Länderöffnungsklausel" verabschiedet. Diese "Länderöffnungsklausel" ermöglicht es den Bundesländern eine eigene, vom Bundesmodell abweichende Regelung zu beschließen.

##### a) Bundesmodell

Das Bundesmodell berücksichtigt bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer sowohl Grund und Boden als auch die darauf befindlichen Gebäude. Folglich werden neben der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert auch die Art, Fläche und das Baujahr der auf dem Grundstück befindlichen Immobilie und die durchschnittlichen Mieten in der betreffenden Wohnlage berücksichtigt.

##### b) Landeseigene Regelung für Baden-Württemberg

Das Land **Baden-Württemberg** ist vom Bundesmodell abgewichen und hat eine **landeseigene Bewertungsregelung** am 4. November 2020 verabschiedet und somit von der "Länderöffnungsklausel" Gebrauch gemacht. Im Land Baden-Württemberg erfolgt die Ermittlung der **Grundsteuer B** (baulich, d.h. für bebaute sowie unbebaute Grundstücke) nach einem eigenen System, dem **sog. modifizierten Bodenwertmodell**. Dieses basiert im Wesentlichen auf zwei Werten, der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuerwert. Dieser Grundstückswert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist.

Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl (und damit im Ergebnis das Bewertungsergebnis) um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert.

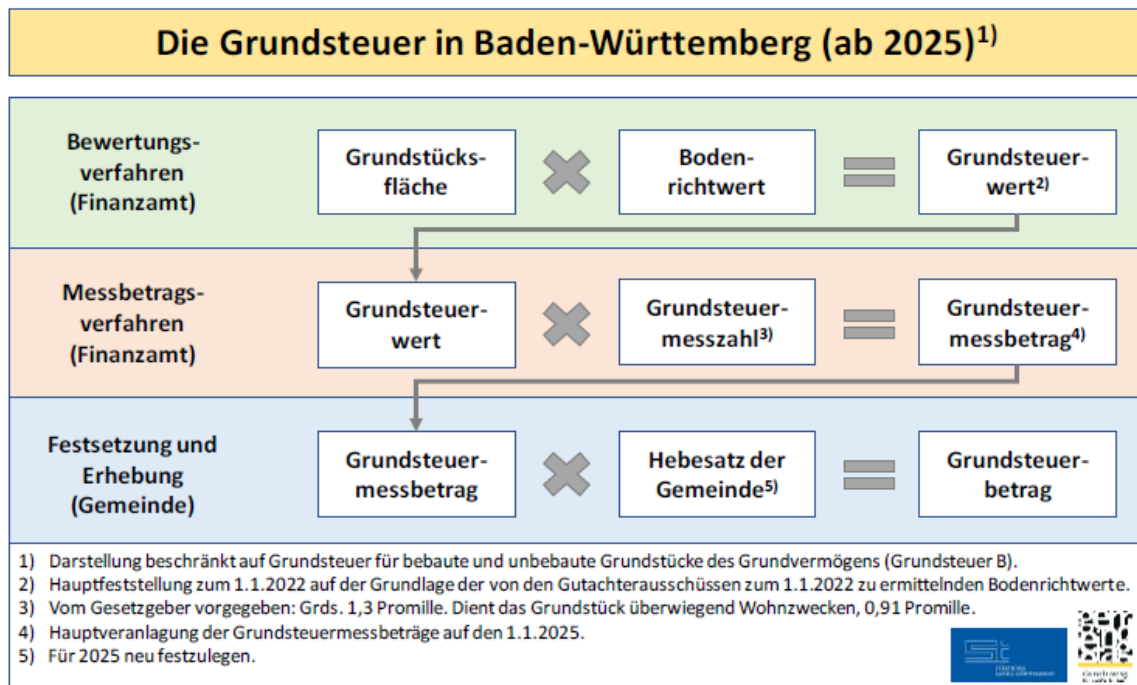
Für die **Grundsteuer A** (Land- und Forstwirtschaft) wird die Bewertung in Form eines Ertragswertverfahrens nach der bundesgesetzlichen Regelung erfolgen.

### 3. Verfahren der Grundsteuererhebung im Land Baden-Württemberg

Auch verfahrensrechtlich bleibt es bei dem 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 die Finanzämter die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch **Grundsteuermessbescheide** fest.

Der Grundsteuermessbetrag wird, wie auch bisher, von den **Gemeinden** mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt.



### 4. Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Bürger\*innen

Derzeit sind 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. Dazu müssen u.a. erst die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt werden. Diese werden voraussichtlich im Sommer 2022 vorliegen. Im Laufe des Jahres 2022 werden die Grundstückseigentümer\*innen von der Finanzverwaltung des Landes voraussichtlich durch eine Allgemeinverfügung zur Abgabe einer elektronischen Steuererklärung aufgefordert, Angaben zu ihrem Grundstück zu machen. Anschließend erlässt das Finanzamt die neuen Grundsteuermessbescheide.

Erst wenn das Finanzamt die neuen Grundsteuermessbescheide erlässt (voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024), kann die Stadt Ulm den künftig in 2025 anzuwendenden Hebesatz ermitteln.

Zentrales Ziel der Reform ist die Aufkommensneutralität. Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D.h. es wird 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.

Nähere Informationen zum Landgrundsteuergesetz finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.