

# Informationen zur Grundsteuerreform



# Allgemeines zur Grundsteuer

- Die Grundsteuer A besteuert land- und forstwirtschaftlichen Besitz
- Die Grundsteuer B besteuert bebaute und unbebaute Grundstücke
- Der Steuermessbetrag wird vom Finanzamt festgelegt:  
Einheitswert x Steuermesszahl = Steuermessbetrag
- Zur Ermittlung der jährlichen Grundsteuer wird der Steuermessbetrag mit dem Hebesatz, dessen Höhe von den Kommunen selbst bestimmt wird (Hebesatzrecht), multipliziert
- In Winnenden betragen die Hebesätze momentan 380 v. H. für die Grundsteuer A und 420 v. H. für die Grundsteuer B (für das Jahr 2022 ist für beide Grundsteuerarten eine Hebesatzerhöhung um jeweils 10 v. H. geplant)
- Haushaltsansatz 2021:
  - Grundsteuer A: 46.700,00 €
  - Grundsteuer B: 5.400.000,00 €

# Warum muss die Grundsteuer reformiert werden?

- Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das derzeitige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Einheitswerts für verfassungswidrig erklärt, weil gleichartige Grundstücke unterschiedlich bewertet werden
  - ➔ Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz
- Der Bundesgesetzgeber wurde zu einer Neuregelung bis spätestens 31.12.2019 verpflichtet
- Während der Übergangsfrist - längstens bis zum 31.12.2024 - dürfen die bisherigen Regeln angewendet werden
- Die erstmalige Anwendung des neuen Bewertungsrechts erfolgt im Jahr 2025

# Neuregelung des Bundes

- Das vom Bundesgesetzgeber beschlossene Paket zur Reform der Grundsteuer setzt sich aus drei miteinander verbundenen Gesetzen zusammen:
  - Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 15.11.2019 (Länderöffnungsklausel)
  - Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019
  - Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30.11.2019 (Grundsteuer C)
- Mit der Schaffung der Länderöffnungsklausel haben die Länder die Möglichkeit das Bundesrecht in Teilen zu modifizieren oder durch komplett eigenständige Grundsteuermodelle zu ersetzen. Hiervon hat das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht.



# Eckpunkte des Landessteuergesetzes

Der Landtag von Baden-Württemberg hat am 4.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) verabschiedet, das folgende Punkte beinhaltet:

- Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt bestehen.
- Auch das bisher bekannte dreistufigen Verfahren bleibt bestehen (Bewertungs- und Messbetragsverfahren durch Finanzamt, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer durch Kommunen).
- Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) wird in Anlehnung an die Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren erfolgen.
- Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) basiert auf einem modifizierten Bodenwertmodell, ohne Berücksichtigung einer Bebauung:  
Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert

- Die gesetzlichen Steuermesszahlen:

- Grundsteuer A: 0,55 Promille
- Grundsteuer B: 1,3 Promille

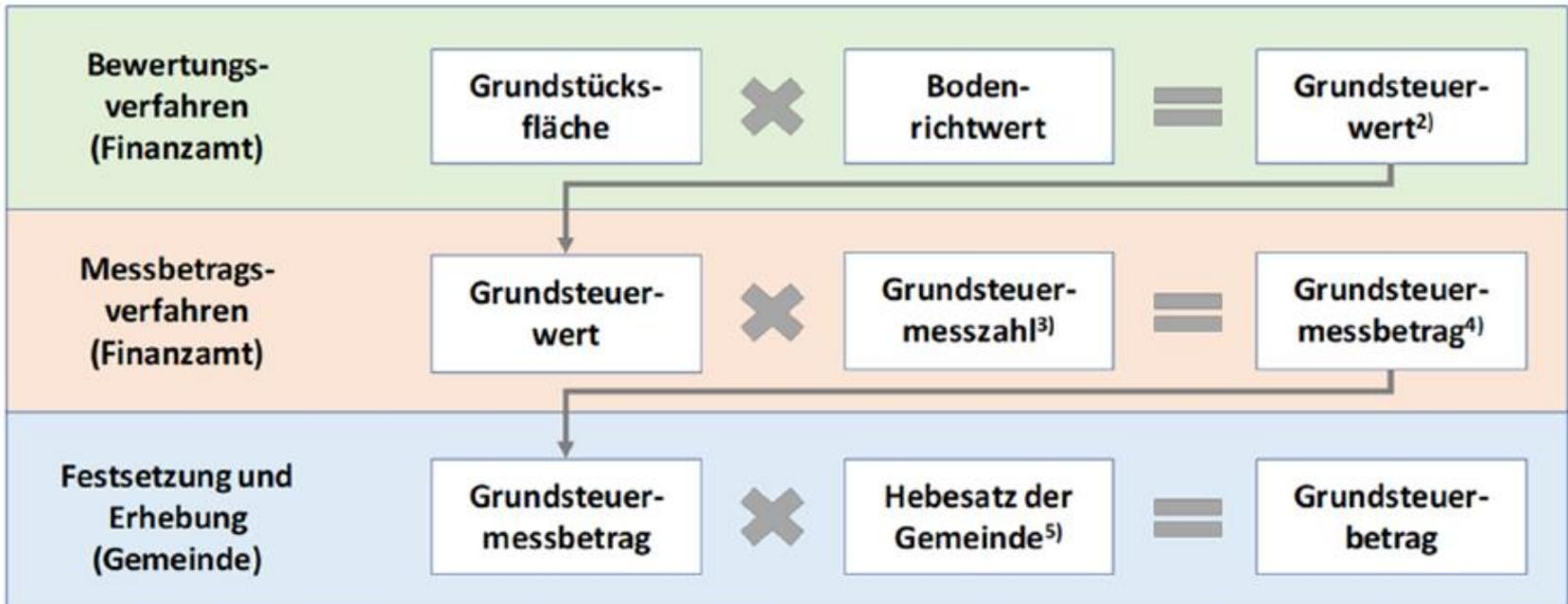
Wird ein Grundstück der Grundsteuer B überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, wird die Steuermesszahl um 30 Prozent ermäßigt und beträgt folglich 0,91 Promille.

Eine Privilegierung durch einen weiteren Messbetragsabschlag gibt es für Denkmalschutz und sozialen Wohnungsbau.

- Bisher geltende Steuerbefreiungstatbestände werden im neuen Landesrecht fortgeführt.
- Es wird eine Aufkommensneutralität angestrebt. Die mit der Festsetzung der Hebesätze durch die Kommunen gesteuert werden soll.
- Die Grundsteuererlassregelungen werden angepasst. Der Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bleibt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erhalten.



## Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>



- 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.



## Grafik Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025

# Weiteres Vorgehen

- Die erste Hauptfeststellung erfolgt zum Stichtag 1.01.2022.
- Die Ermittlung, Veröffentlichung und Übermittlung der Bodenrichtwerte ist von den Gutachterausschüssen zum 1.01.2022 durchzuführen.
- Die Steuerpflichtigen werden im Laufe des Jahres 2022 zum Einreichen einer Erklärung ihres Grundbesitzes von der Finanzverwaltung aufgefordert. Daher wird die Stadt Winnenden Ende des Jahres 2021 bzw. Anfang des Jahres 2022 die Grundsteuerbescheide an alle Steuerpflichtigen versenden. Den Bescheiden wird ein ausführliches Informationsschreiben beigelegt. Parallel hierzu werden entsprechende Informationen im Blickpunkt sowie den sozialen Medien veröffentlicht.

Die erste Presseinformation zur Grundsteuerreform wird bereits in den nächsten Tagen veröffentlicht.

- Die erste Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge erfolgt zum 1.01.2025.
- Erst wenn die Steuermessbescheide vorliegen, kann die Stadt Winnenden die neuen Hebesätze ermitteln.

 **Daher können die Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Winnenden zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.**