



Grundsteuer Informationsveranstaltung

am 10. Dezember 2024 (Amstetten-Dorf)
und 11. Dezember 2024 (Stubersheim)

Allgemeines über Realsteuer

- Unterscheidung zwischen Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) und Gewerbesteuer.
- Verfassungsrechtliche Regelung (Artikel 106 Abs. 6 Grundgesetz) – sogenannte „Realsteuergarantie“.

Warum gibt es eine Reform?

- Aufgrund von Urteilen (vgl. hierfür Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) ist die Grundsteuer aber nicht mehr nach dem bisherigen Verfahren zulässig. Der Gesetzgeber musste deshalb bis Ende 2019 die Rechtsvorschriften anpassen.
- Der Bundesgesetzgeber hat deshalb entsprechende Vorschriften beraten und beschlossen. Die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Rechtsgrundlagen geschaffen. In Baden-Württemberg ist das Landesgesetz: „Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer“ für uns maßgebend.

Bedeutung der Realsteuern für den HH

Jahr	Volumen Ergebnishaushalt	Monetär Grundsteuer A	Monetär Grundsteuer B	Monetär Gewerbesteuer
2021	13.382.754,91	51.767,95	529.602,33	1.313.278,80
2022	11.471.965,41*	53.587,08	612.183,34	1.618.048,01
2023	14.637.870 (HH)	51.000	560.000	1.750.000
2024	15.400.544 (HH)	48.000	565.000	1.525.000

Prozentuale Bedeutung für den Gemeindehaushalt

Jahr	Anteil Grundsteuer A	Anteil Grundsteuer B	Anteil Gewerbesteuer
2021	0,38 %	3,97 %	9,81 %
2022	0,46 %	5,33 %	14,10 %
2023	0,35 %	3,83 %	11,96 %
2024	0,31 %	3,66 %	9,9 %

Berechnung der Grundsteuer (bisher)

- Hauptfeststellung zum 1.1.1964
- Berechnungsgrundlage für Grundsteuer A - § 14 GrStG a.F.
- Berechnungsgrundlage für Grundsteuer B - § 15 GrStG a.F.
- Des Weiteren ist das Bewertungsgesetz usw. noch notwendig.
- Es handelt sich um eine Rückindizierung auf das Datum der Hauptfeststellung.

Grundsteuer B (Auszug Grundsteuergesetz a.F.)

(1) Die Steuermesszahl beträgt

1. für unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille,
2. für bebaute Grundstücke
 - a) im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 des Bewertungsgesetzes 0,31 Promille,
 - b) im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille.

(2) Die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a wird um 25 Prozent ermäßigt, wenn

1. für das Grundstück nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, eine Förderzusage erteilt wurde und
2. die sich aus der Förderzusage im Sinne des § 13 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes ergebenden Bindungen im Hauptveranlagungszeitraum bestehen.

Liegen die Voraussetzungen des Satzes 1 für einen Teil der Gebäude oder für Teile eines Gebäudes vor, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

(3) Absatz 2 gilt entsprechend für Grundstücke, für die nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl. S. 83) in der bis zum 31. Dezember 1987 geltenden Fassung, nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 27. Juni 1956 (BGBl. I S. 523) in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung oder nach den Wohnraumförderungsgesetzen der Länder eine Förderzusage erteilt wurde.

(4) Liegen für ein Grundstück weder die Voraussetzungen des Absatzes 2 noch des Absatzes 3 vor, wird die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück

1. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht,
2. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt ist, oder
3. einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, für deren oder dessen Tätigkeit eine Steuerbefreiung nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes besteht und soweit der Grundbesitz der begünstigten Tätigkeit zuzuordnen ist.

(5) Die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 wird für bebaute Grundstücke um 10 Prozent ermäßigt, wenn sich auf dem Grundstück Gebäude befinden, die Baudenkmäler im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes sind. Stehen auf einem Grundstück nur ein Teil der Gebäude oder nur Teile eines Gebäudes im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz, so ist die Ermäßigung der Steuermesszahl entsprechend anteilig zu gewähren.

(6) Der Abschlag auf die Steuermesszahl nach den Absätzen 2 bis 5 wird auf Antrag zunächst für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweiligen Voraussetzungen zum Hauptveranlagungszeitpunkt vorliegen. Treten die Voraussetzungen der Absätze 2 bis 5 erst im Laufe des Hauptveranlagungszeitraums ein und liegen sie zu Beginn des Erhebungszeitraums vor, wird der Steuermessbetrag auf Antrag nach § 17 Absatz 2 Nummer 1 neu veranlagt. Entfallen die Voraussetzungen der Absätze 2 bis 5, ist dies nach § 19 Absatz 2 anzuzeigen und ist der Steuermessbetrag nach § 17 Absatz 2 Nummer 1 neu zu veranlagern oder nach § 21 zu ändern. Der Antrag auf eine Ermäßigung der Steuermesszahl nach den Absätzen 2 bis 5 kann durch eine entsprechende Angabe in einer Erklärung nach § 228 Absatz 1 des Bewertungsgesetzes erfolgen.

Anmerkungen zum bisherigen Verfahren

- Grundstücke die stark bebaut waren, wurden überproportional stark veranlagt.
- Bodenrichtwert war irrelevant spielt jetzt aber eine entscheidende Rolle.

Neues Berechnungsverfahren (vereinfacht dargestellt)

- 1. Ermittlung des **Grundsteuerwerts**:
Hierfür wird die Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert multipliziert.
- 2. Ermittlung des **Grundsteuermessbetrags**:
Hierfür wird der **Grundsteuerwert** mit der gesetzlich vorgegebenen **Steuermesszahl** multipliziert. Dabei werden unter anderem Grundstücke, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden, durch eine Ermäßigung der Steuermesszahl um 30 Prozent begünstigt.

Der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag werden vom Finanzamt ermittelt und den Eigentümerinnen und Eigentümern durch einen jeweiligen Bescheid mitgeteilt.

- 3. Ermittlung und Festsetzung der **Grundsteuer**:
Hierfür wird der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich der zu zahlende Jahresbetrag der Grundsteuer. Dieser wird den Eigentümerinnen und Eigentümern im Grundsteuerbescheid mitgeteilt.

Beispiel: Berechnung der Grundsteuer (Grundsteuer B)

- Grundstücksgröße 500 qm. Allgemeines Wohngebiet. Einfamilienhaus (Grundfläche 100 qm)
- Fall 1 (Bodenrichtwert 100 Euro);
- Fall 2 (Bodenrichtwert 140 Euro);
- Fall 3 (Bodenrichtwert 195 Euro).

Berechnung der Grundsteuer (neu)

- Allgemeiner Berechnungssatz = Größe Flurstück x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert x gesetzlicher Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag
- Höhe Steuermesszahl 1,3 Promille – 30 Prozent Abschlag, wenn Wohnzwecke = 0,00091
- Fall 1 = $500\text{qm} \times 100 = 50.000 \times 0,00091 = 45,5$
(Grundsteuermessbetrag)
- Fall 2 = $500\text{qm} \times 140 = 70.000 \times 0,00091 = 63,7$
- Fall 3 = $500\text{qm} \times 195 = 97.500 \times 0,00091 = 88,73$

Auswirkungen der Grundsteuer neu (drei Fallbeispiele)

Fall	Steuermesszahl	Hebesatz 320	Hebesatz 330
Fall 1	45,5	145,60	150,15
Fall 2	63,7	203,84	210,21
Fall 3	88,73	283,94	292,81

Fazit: Maßgebender Preistreiber sind die Bodenrichtwerte. Der Hebesatz spielt nur eine „untergeordnete Rolle“

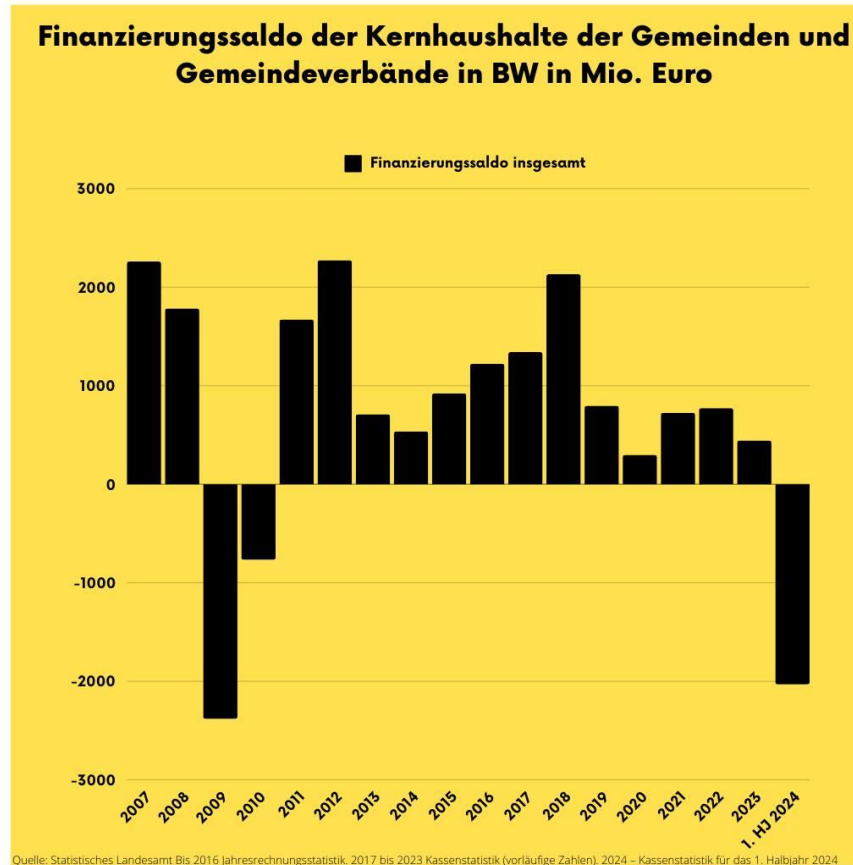
Abweichungen bei der Veranlagung

- Es gibt teilweise massive Abweichungen. Höchste Abweichung führt zu Mindereinnahmen von rund 78 T Euro (Gewerbe) im Vergleich zu bisherigen Veranlagung.
- Teilweise massive Steigerungen für die Bürgerschaft (hier geht aber die Gemeinde teilweise davon aus, dass die Erklärung falsch abgegeben wurde).

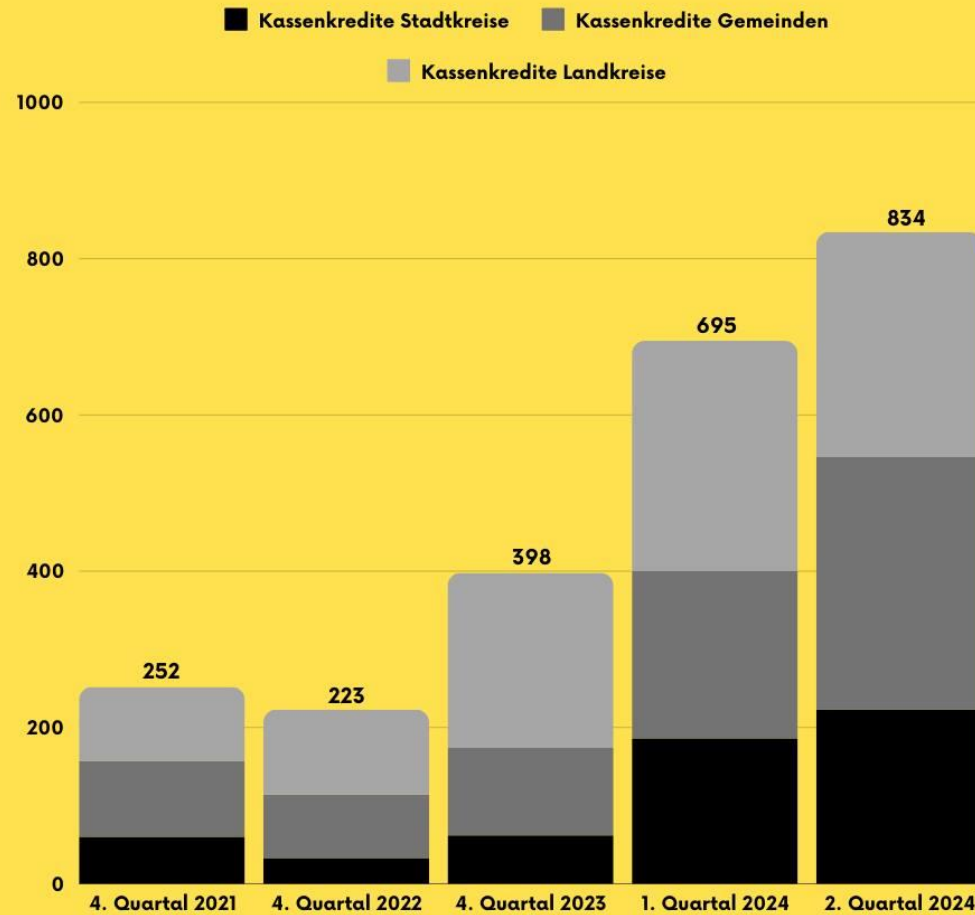
Veranlagungsjahr	Hebesatz Grundsteuer A	Hebesatz Grundsteuer B	Hebesatz Gewerbesteuer
1995	260	240	330
1996	260	240	330
1997	260	240	330
1998	290	270	330
1999	290	270	330
2000	290	270	330
2001	290	270	330
2002	290	270	330
2003	290	270	330
2004	290	270	330
2005	290	270	330
2006	300	280	330
2007	300	280	330
2008	300	280	330
2009	300	280	330
2010	300	280	330
2011	300	280	330
2012	320	300	340
2013	320	300	340
2014	320	300	340
2015	320	300	340
2016	320	300	340
2017	320	300	340
2018	320	300	340
2019	320	300	340
2020	320	300	340
2021	320	300	340
2022	320	300	340
2023	320	300	340

Gemeinde	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Lonsee	370	350	340
Nellingen	320	350	340
Altheim (Alb)	350	350	350
Weidenstetten	320	300	340
Westerstetten	320	300	340
Dornstadt	320	300	340
Beimerstetten	320	300	340
Stadt Geislingen (Steige)	445	445	395
Kuchen	355	325	340
Bad Ditzenbach	400	420	390
Bad Überkingen	380	390	380
Stadt Lauterstein	410	410	350
Stadt Donzdorf	410	400	380
Gerstetten (HDH)	350	390	370
Mittelwert	362,14	359,14	356,78

Aktuelle finanzielle Lage der Städte und Gemeinden in BW



Kassenkredite der Gemeinden und Gemeindeverbände in BW in Mio. Euro



Quelle: Statistisches Landesamt BW, Kassenstatistik, 4. Quartal 2023; Schuldenstatistik zum 31.12.2023