

Federführung:	Kämmerei	Datum:	09.11.2020
Sachbearbeiter:	Bianca Pfisterer	AZ:	965.4

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.11.2020	öffentlich	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage

Grundsteuerreform - Grundsteuermodel Baden-Württemberg ab 2025

Sachverhalt:

Am 4.11.2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg nach erwartet kontroverser Diskussion entsprechend der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses des Landtags vom 22.10.2020 in zweiter Beratung das Grundsteuerreformgesetz beschlossen.

Die Eckpunkte des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 2025:

- Verfahrensmäßig bleibt es beim bisher bekannten **dreistufigen Verfahren**
 1. Ermittlung und Feststellung von Grundsteuerwerten durch die Finanzämter
 2. Messbetragsverfahren (ggf. Zerlegung) durch die Finanzämter
 3. Grundsteuerfestsetzung und -erhebung durch die Gemeinden.
- Die **Grundsteuer A** (Land- und Forstwirtschaft) wird in Anlehnung an die Bundesregelung im Ertragswertverfahren geregelt. Der im Ertragswertverfahren zu ermittelnde Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag.

Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die zu Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden künftig Steuergegenstand der Grundsteuer B. D.h. der Wohnteil landwirtschaftlicher Hofstellen ist künftig Gegenstand der Grundsteuer B.

- **Grundsteuer B**
Die Bewertung der Grundstücke des Grundvermögens orientiert sich ausschließlich am Bodenwert. Laut Gesetzgeber spiegelt der Bodenwert den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpert das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Grundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten. Dies kann z. B. bei Außenbereichsgrundstücken, etwa landwirtschaftlichen Hofstellen, für die die anteilige Fläche für den Wohnteil zu bewerten ist, der Fall sein.

Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm. Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt bei der Finanzverwaltung und bei den Steuerpflichtigen.

Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

Zur **Entlastung des Wohnbereichs** wird im Grundsteuermessbetragsverfahren auf Ebene der Steuermesszahl eine Privilegierung eingeführt, die an die überwiegende Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken anknüpft (Abschlag um 30 Prozent von der ansonsten anzuwendenden Steuermesszahl von 1,3 Promille). Deshalb ist von einer **modifizierten Bodenwertsteuer** die Rede. Eine Privilegierung durch einen weiteren Messbetragsabschlag gibt es für Denkmalschutz und sozialen Wohnungsbau.

Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert x Steuermesszahl

- Alle 7 Jahre findet eine Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte statt, die erste zum 1.1.2022, die dann der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt wird.
- **Grundsteuerfestsetzung und –erhebung durch die Gemeinden**
Die Kommunen werden wie bisher ein Hebesatzrecht haben und einen Hebesatz für die Grundsteuer A und einen Hebesatz für die Grundsteuer B festlegen können

Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Bei der Grundsteuerreform ist Aufkommensneutralität angestrebt. Wobei die angestrebte Aufkommensneutralität in der Gesamtbetrachtung nicht ausschließt, dass es für einzelne Grundstücke, Grundstücksarten oder Lagen zu Mehrbelastungen oder Entlastungen gegenüber dem Status quo kommen wird. Derzeit wird die Auswirkung der Grundsteuerreform hinsichtlich der Grundsteuer B von der Verwaltung ermittelt.

Dem Wunsch, dass Kommunen für unbebaute, aber baureife Grundstücke des Grundvermögens einen höheren Hebesatz festlegen können (auch als „Grundsteuer C“ oder „Baulückensteuer“ bezeichnet), ist der Gesetzgeber nicht nachgekommen.

- **Weiteres Vorgehen:**
 1. Für die neue Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte müssen die Gutachterausschüsse zum 1.1.2022 flächendeckend Bodenrichtwerte feststellen und anschließend veröffentlichen.
 2. Die Grundstückseigentümer benötigen diese Angaben für ihre Grundsteuer(wert)erklärungen via Elster-Portal im 2. Halbjahr 2022 bei ihrem jeweiligen Finanzamt.
 3. Die Finanzämter stellen anschließend die Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge auf der Grundlage der übermittelten Bodenrichtwerte fest.
 4. Ab voraussichtlich 2023 gehen die neuen Messbescheide an die Gemeinden heraus. Diese müssten dann für die Jahre 2023 und 2024 parallel zu den noch geltenden Messbescheiden die neuen Werte ins Veranlagungsverfahren aufnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstand über die Grundsteuerreform zur Kenntnis.

Finanzierung:

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:
Grundsteuermodelle