



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 4:

Informationen zur Grundsteuerreform 2025

a) SACHVERHALT

Gesetzeslage und Berechnung Grundsteuer A und B

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.4.2018 war das derzeitige System der Grundsteuer – insbesondere im Hinblick auf die so genannte Einheitsbewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz unter Zugrundelegung der Wertverhältnisse der Jahre 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) – für verfassungswidrig erklärt worden. Der Gesetzgeber war daher aufgefordert worden, bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Das Land Baden-Württemberg machte von der Eröffnungsklausel der Bundesregelung Gebrauch und verabschiedete ein eigenes Bewertungsmodell für die Grundsteuer B, das so genannte modifizierte Bodenwertmodell. Für die Grundsteuer A wurde das Bundesmodell übernommen.

Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke)

Das Finanzamt ermittelt den Messbetrag auf Grundlage eines errechneten Reinertrags. Die Gemeinde multipliziert mit ihrem neuen Hebesatz den Messbetrag, um die Steuer festzusetzen.

Grundsteuer B

Hier wird der Messbetrag vom Finanzamt als Produkt aus Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und Steuermesszahl errechnet. Die Messzahl beträgt 1,3 Promille. Für Wohnnutzung ist aber z. B. ein Abschlag von 30 % vorgesehen. Der Messbetrag wird mit dem neuen Hebesatz der Gemeinde multipliziert, um die Grundsteuer B festzusetzen.

Aufgestellt: Weisenbach, 11.01.2022  Werner Krieg Rechnungsamtsleiter	Sichtvermerk: Weisenbach, 11.01.2022  Daniel Retsch Bürgermeister	Ausschuss genehmigt - abgelehnt am Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am
---	---	---

In Baden-Württemberg hat am 22.12.2021 der Landtag das „Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Modernisierung von Bauland“ beschlossen. Durch dieses Gesetz wurde unter anderem für die Kommunen die Möglichkeit geschaffen, für unbebaute, aber baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festlegen zu können (so genannte Grundsteuer C). Jede Kommune kann ab 2025 selbst entscheiden, ob sie die Grundsteuer C erheben will.

Weiterer Fahrplan bis 2025

Die Gemeinde Weisenbach hat am 13. Januar 2022 an die Grundsteuerzahler die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2022 mit der als Anlage beiliegenden Beilage versendet.

Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg wurden verpflichtet, zusätzliche Bodenrichtwerte mit Stichtag zum 1.1.2022 zu bestimmen. Eine Veröffentlichung hat ca. 2 bis 3 Monate vor dem 30.06.2022 zu erfolgen. Die Bodenrichtwerte sind flächendeckend für den Zuständigkeitsbereich zu bestimmen.

Nach Rücksprache mit dem für die Gemeinde Weisenbach zuständigen Gutachterausschuss für den Bereich zwischen Gaggenau bis Forbach sollen die Bodenrichtwerte mit Stichtag zum 01.01.2022 Anfang des 2. Quartals 2022 veröffentlicht werden. Die Bodenrichtwerte sollen zeitnah elektronisch in das Portal „BORIS BW“ eingestellt werden und dort eingesehen werden können.

Im 2. Quartal 2022 wird durch die Finanzverwaltung / Finanzamt eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Grundsteuerwerterklärungen erfolgen.

In der zweiten Jahreshälfte 2022 sollen alle Steuerpflichtigen in Baden-Württemberg die Daten zu ihrem Eigentum (Fläche und Bodenrichtwerte) über eine Online-Plattform zur Verfügung stellen. Die erforderlichen Bodenrichtwerte sollen über Geo-Informationssystem im Internet bereitgestellt werden.

In der Folge wird auch der Bearbeitungsaufwand im Bereich des Rechnungsamtes der Gemeinde Weisenbach steigen, da ab dem 4. Quartal 2022 das Finanzamt Messbescheide für den Zeitraum ab 2025 zusätzlich zu den Bescheiden nach altem Recht für den Zeitraum bis einschließlich 2024 versenden wird. Außerdem werden in diesem Zusammenhang die Steuerpflichtigen wohl vermehrt bei der Gemeinde nachfragen, wie die Erklärung auszufüllen ist.

Erst im Jahr 2024 lässt sich ein Hebesatz ermitteln, da bis dahin erst die meisten Messbescheide versandt worden sind. Dieser Hebesatz muss vom Gemeinderat beschlossen werden. Erst dann kann seitens der Gemeinde den einzelnen Steuerpflichtigen ein Grundsteuerbescheid für die Jahre ab 2025 zugesandt und für das konkrete Grundstück die Steuerhöhe mitgeteilt werden.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat nimmt die Information zur Grundsteuerreform 2025 der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlage

Beilage zu den Grundsteuerbescheiden 2022

Hinweise zur Grundsteuerreform – insbesondere zu den im Jahr 2022 notwendigen Schritten

I. Allgemeine Informationen zur Grundsteuerreform

Sie haben heute Ihren Grundsteuerbescheid für das Jahr 2022 erhalten. Dieser wurde auf den derzeit geltenden bundesgesetzlichen Grundlagen erlassen. Diese Regelungen gelten auch für die Berechnung der Grundsteuer in den Jahren 2023 und 2024.

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wirkt sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden für das Jahr 2025 aus.

Wir informieren Sie nachfolgend über die geplanten Umsetzungsschritte der Grundsteuerreform, die rechtlichen Verpflichtungen für Sie als Grundstückseigentümer/in und wo Sie weitere Informationen zur Grundsteuerreform erhalten können.

II. Steuererklärung - zeitlicher und tatsächlicher Ablauf

Für die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchzuführende Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte sind Sie als Grundstückseigentümer/in bzw. Erbbauberechtigte/r verpflichtet, **schon in diesem Jahr (2022) eine Steuererklärung an die Finanzverwaltung des Landes/Finanzamt** abzugeben, nicht an Ihre Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung. Dazu wird die Finanzverwaltung des Landes im Laufe des Frühjahrs 2022 aufrufen.

Ergänzend dazu beabsichtigt die Finanzverwaltung des Landes, voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2022 Erläuterungen und Ausfüllhilfen zur Steuererklärung zu veröffentlichen. Erläuterungen zu der Steuererklärung werden auch auf der Internetseite www.Grundsteuer-BW.de bereitgestellt.

In der Steuererklärung müssen Sie u.a. Angaben zu dem am Stichtag 1. Januar 2022 für Ihr Grundstück maßgebenden Bodenrichtwert machen. Diesen hat der für Ihre Gemeinde/Stadt zuständige Gutachterausschuss festzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen frühestens ab Juli 2022 über www.Grundsteuer-BW.de eingesehen werden können. Sofern Ihr Bodenrichtwert noch nicht zur Verfügung steht, bitten wir Sie, das Portal zu einem späteren Zeitpunkt erneut aufzurufen.

Die Steuererklärung ist elektronisch abzugeben. Dies kann zum Beispiel über das Portal ELSTER der Finanzämter vorgenommen werden. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl. Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit andauert.

III. Grundsteuer-Messbescheide, Grundsteuerbescheide, Hebesatz, Höhe der Grundsteuer

Der Steuermessbetrag wird, wie bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuer-Messbescheid festgesetzt. Er errechnet sich aus dem in der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 festgestellten Grundsteuerwert, der mit der Steuermesszahl multipliziert wird.

Der Grundsteuer-Messbescheid bildet die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer.

Die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt sich aus dem von der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde ab dem Jahr 2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheid.

Entscheidend für die **Höhe der Grundsteuer ab 2025** ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der in Ihrer Gemeinde/Stadt im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Der neue Hebesatz wird sich vielerorts von dem bisherigen Hebesatz teilweise deutlich unterscheiden.

Die Gemeinde/Stadt kann den Hebesatz für 2025 erst festsetzen, wenn sie für die auf ihrem Gebiet liegenden Grundstücke die neuen Messbeträge aus den Messbescheiden des Finanzamts kennt.

Diese Datenbasis wird den Gemeinden/Städten voraussichtlich erst im Jahr 2024 vollständig vorliegen.

Vorher lässt sich daher nicht sagen, wie hoch der Hebesatz im Jahr 2025 sein wird, und in der Folge auch nicht, wie hoch die Grundsteuer 2025 für die einzelnen Grundstücke sein wird.

Hinweis: Ab 2025 wird es Belastungsverschiebungen zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen geben. Das heißt: 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. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 die zwangsläufige Folge der Reform. Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig eingestuft. Der Gesetzgeber musste die Grundsteuer infolgedessen neu regeln.

IV. Weitere Informationen

Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie unter www.Grundsteuer-BW.de, auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter www.fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/ sowie auf der Internetseite Ihrer Gemeinde/Stadt.

Für Fragen zur neuen Grundsteuer stellt die Finanzverwaltung des Landes einen virtuellen technischen Assistenten (Chatbot) unter www.steuerchatbot.de zur Verfügung. Dieser wird laufend aktualisiert und erweitert.