

## Grundsteuerreform 2025 Information des Verwaltungsausschusses

## Kurzvorstellung:

Name: Fabian Goedecke

Tätigkeit: Kundenbereichsleiter Steuerstelle, Fachbereich 4 - Finanzwesen –  
seit 01.07.2021

Qualifikationen: Bachelor of Arts (Steuerrecht),  
Bestandene Steuerberaterprüfung in 2017

## Agenda:

- I. Alte Rechtslage bis zum 31.12.2024
- II. Rechtsprechung
- III. Gesetzgebung
- IV. Grundzüge des neuen Grundsteuerrechts
  - a) Grundzüge des neuen Grundsteuerrechts
  - b) Verfahrensrecht bei der Grundsteuerfestsetzung
  - c) Laufende Klageverfahren
- V. Neuer Hebesatz
  - a) Transparenzregister des Landes
  - b) Berechnung der Stadtverwaltung
  - c) Beispielfälle aus Bad Dürkheim
  - d) Hebesatz-Differenzierung
  - e) Hebesatz-Satzung
  - f) Grundsteuer C
- VI. Weitere Vorgehensweise

- I. **Alte Rechtslage bis zum 31.12.2024:**
  1. Rechtsgrundlage: Bewertungsgesetz, Grundsteuergesetz
  2. Hauptfeststellung: 01.01.1964 mit entsprechenden Wertfortschreibungen
  3. Individuelle Einheitsbewertung durch das Finanzamt Villingen-Schwenningen
  4. Festsetzung der Grundsteuer durch die Stadtverwaltung

## II. Rechtsprechung:

1. Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Bewertungsverfahrens durch das Bundesverfassungsgericht (Urteil vom 10.04.2018, Az. 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12)
2. Auflage zur Neuregelung bis zum 31.12.2019
3. Weitere Anwendung der alten Rechtslage bis zum 31.12.2024 möglich

## III. Gesetzgebung:

1. Schaffung einer Länderöffnungsklausel für die Grundsteuer im Grundgesetz (Art. 72 Abs. 3 Satz 2 Nr. 7 Grundgesetz (GG), Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt am 15.11.2019
  2. Verkündung der Grundsteuerreformgesetze des Bundes am 20.11., 02.12., 05.12.2019
  3. Der Landtag von Baden-Württemberg beschließt am 04.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), Einführung eines „Bodenwertmodells“
- Ergebnis der Gesetzgebung:

Grundsteuer A:	Grundsteuer B und (ggf. C):
Bundesmodell (Bundesrecht)	Bodenwertmodell (Landesrecht)

## IV. Grundzüge des neuen Grundsteuerrechts

## IVa. Allgemeine Verfahrensablauf:

### 1. Weiterhin 3-Stufiges Verfahren:

Verfahrensstufe:	Feststellung / Festsetzung:	Zuständigkeit:
1.	Grundsteuerwert	Finanzamt Villingen-Schwenningen
2.	Grundsteuer-Messbetrag	Finanzamt Villingen-Schwenningen
3.	Grundsteuer A, B (ggf. C)	Stadtverwaltung Bad Dürrhein

### 2. Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und Gemeinden in bisheriger Form.

### 3. Das Hebesatzrecht der Kommunen bleibt unverändert (Grundsteuer A und B). Es besteht die Option einen erhöhten Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke festzusetzen (Grundsteuer C).



## IVb. Grundlagen des Bewertungsverfahrens:

### 1. Bewertung:

Grundstückstyp:	Bewertungsmodell:
Grundvermögen (z.B. Wohngebäude, Gewerbe)	Bodenwertmodell, Grundsteuer B Bebauung spielt keine Rolle
Wohngebäude der Land- und Forstwirtschaft	Bodenwertmodell, Grundsteuer B
Land- und Forstwirtschaft	typisierendes durchschnittliches Ertragswertverfahren, Grundsteuer A

### 2. Ermäßigte Messzahl u.a. für Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken dienen (30 %).

## IVb. Grundlagen des Bewertungsverfahrens:

3. Die Feststellung der Bodenrichtwerte erfolgte zum Hauptfeststellungszeitpunkt am 01.01.2022. Die nächste Hauptfeststellung soll am 01.01.2029 erfolgen.
4. Für die Erhebung der Bodenrichtwerte von Bad Dürkheim ist der Gutachterausschuss Donaueschingen zuständig.
5. Eine Wertfortschreibung erfolgt, wenn der Grundsteuerwert sich zum Beginn des Kalenderjahres um +/- 15.000 € geändert hat. Maßgeblich sind die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt (§§ 16, 21 LGrStG).
6. Das Bewertungsniveau wird wahrscheinlich bis zum 31.12.2030 nahezu konstant bleiben, sodass das Grundsteueraufkommen bis zum nächsten Hauptveranlagungszeitraum ab dem 01.01.2031 nicht wesentlich steigen wird.

## IVb. Grundlagen des Bewertungsverfahrens:

### 6. Beispielsbewertung:

- Parameter: Grundstück für Wohnzwecke, 500 qm, Bodenrichtwert: 400 €/qm, Steuermesszahl: 1,3 Promille – 30% (Wohnzwecke) = 0,91 Promille

Ermittlung:	Berechnung:	Ergebnis:
Grundsteuerwert:	$500 \text{ qm} \times 400 \text{ €/qm} =$	200.000,00 €
Grundsteuer-Messbetrag:	$200.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ ‰} =$	182,00 €
Grundsteuer B:	$182 \text{ €} \times 500 \text{ ‰} =$	910,00 €

## IVc. Verfahrensrecht bei der Grundsteuerfestsetzung

1. Der Grundsteuer-Messbescheid hat absolute Bindungswirkung für die Stadtverwaltung (Grundlagenbescheid, § 171 Abs. 10 Abgabenordnung (AO)). Abweichende Verhältnisse sind für die Stadtverwaltung bei der Grundsteuerfestsetzung unbeachtlich.
2. Die Höhe des Grundsteuerwertes und des Grundsteuer-Messbetrags können nicht durch Widerspruch gegen den städtischen Grundsteuerbescheid beanstandet werden. Es bedarf eines Einspruchs beim zuständigen Finanzamt.
3. Ein Widerspruch gegen den städtischen Grundsteuerbescheid hat keine aufschiebende Wirkung. Die Zahlungspflicht gegenüber der Stadtkasse bleibt unverändert bestehen (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)).

## IVd. Laufende Klageverfahren:

1. Zahlreiche Mustereinsprüche gegen Grundsteuerwertbescheide der Finanzämter.
2. Diverse Musterklagen gegen die Grundsteuerwertbescheide beim Finanzgericht Baden-Württemberg.
3. Mit Urteilen vom 11.06.2024 hat das Finanzgericht erstmals über die Klagen gegen das LGrStG entschieden (8 K 2368/22, 8 K 1582/23). Das Finanzgericht kam zu dem Ergebnis, dass das LGrStG verfassungsgemäß ist und wies die Klagen deshalb ab.
4. Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof (Az. noch unbekannt).

## V. Neuer Hebesatz

## Va. Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg

1. Zielsetzung: Darlegung der Spannweite des Hebesatzrahmens für eine aufkommensneutrale Grundsteuer B
2. Veröffentlichung am 09. September 2024
3. Link:  
<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>

## Va. Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg

**Grundsteuer B**

**525 - 581**

- Nach den Berechnungen des Finanzministeriums muss der Hebesatz der Grundsteuer B in Bad Dürkheim steigen, um eine Aufkommensneutralität zu erreichen.

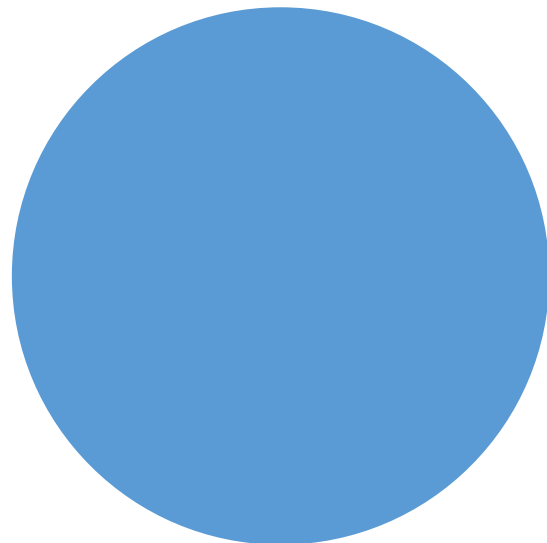


## Vb. Berechnung der Stadtverwaltung

1. Zum 02.10.2024 lagen 90,26 % aller Grundsteuermessbescheide für die Grundsteuer B und 66,17 % aller Grundsteuermessbescheide für die Grundsteuer A vor.
2. Auf Basis dieser Datengrundlage wurden die aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer A und B berechnet.
3. Vorweg ist jedoch anzumerken, dass eine nennenswerte Anzahl von Grundsteuermessbescheiden unrichtig bzw. geschätzt ist, sodass nach der Versendung der Grundsteuerbescheide mit etlichen Korrekturen des Finanzamtes zu rechnen ist.
4. Dem Gemeinderat wird daher ein Aufkommenspuffer von 50.000 € vorgeschlagen.

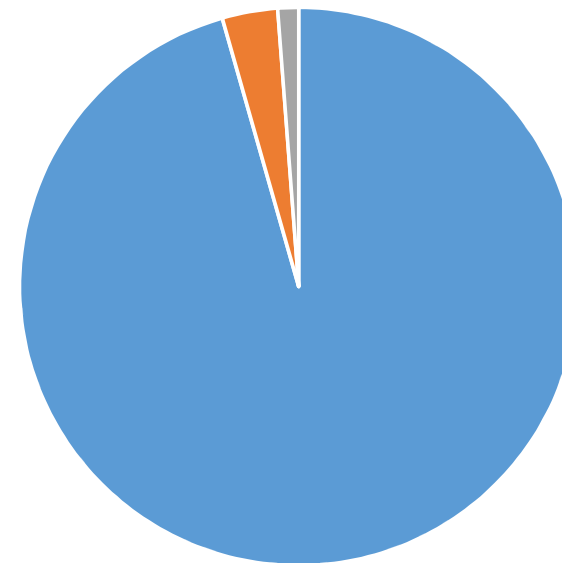
## Vb. Berechnung der Stadtverwaltung (Exkurs: Begrifflichkeiten (fiktive Zahlen))

Veranlagungssoll 2024



■ Grundsteuer 2024: 3,00 Mio. €

Haushalt 2024



■ Grundsteuer 2024: 3,00 Mio. €

■ Grundsteuer 2023: 0,1 Mio. €

■ Grundsteuer 2022: 0,05 Mio. €

## Vb. Berechnung der Stadtverwaltung

### 5. Hebesatz Grundsteuer B:

Berechnungsvarianten:	Grundsteuer B Sollstellung Stadt 2024	Aufkommensneutraler Hebesatz für 2025	Haushaltsneutraler Hebesatz für 2025	Haushaltsneutraler Hebesatz mit Puffer für 2025
Grundsteuer-Messbeträge:	613.434 €	556.861 €	556.861 €	556.861 €
Hebesatz, Grundsteuer B:	500 v.H.	551 v.H.	557 v.H.	565 v.H.
Grundsteueraufkommen, Veranlagungsjahr: (Nicht Haushaltsjahr)	3.067.173 €	3.068.305 €	3.101.717 €	3.146.266 €
Differenz zum Soll 2024:	----	+ 1.132 €	+ 34.544 €	+ 79.093 €
Haushaltsansatz:	3.050.000 €	3.100.000 €	3.100.000 €	3.100.000 €
Differenz zum HH-An. 2025:	----	- 31.695 €	+ 1.717 €	+ 46.266 €

## Vb. Berechnung der Stadtverwaltung

### 5. Hebesatz Grundsteuer B:

Berechnungsvarianten:	Grundsteuer B Sollstellung Stadt 2024	Erhöhung Hebesatz (moderat) für 2025	Erhöhung Hebesatz (stark) für 2025	Erhöhung Hebesatz (extrem) für 2025
Grundsteuer-Messbeträge:	613.434 €	556.861 €	556.861 €	556.861 €
Hebesatz, Grundsteuer B:	500 v.H.	600 v.H.	650 v.H.	700 v.H.
Grundsteueraufkommen, Veranlagungsjahr: (Nicht Haushaltsjahr)	3.067.173 €	3.341.167 €	3.619.598 €	3.898.029 €
Differenz zum Soll 2024:	----	+ 273.994 €	+ 552.425 €	+ 830.856 €
Haushaltsansatz:	3.050.000 €	3.100.000 €	3.100.000 €	3.100.000 €
Differenz zum HH-An. 2025:	----	+ 241.167 €	+ 519.598 €	+ 798.029 €

## Vb. Berechnung der Stadtverwaltung

### 6. Hebesatz Grundsteuer A:

Berechnungsvarianten:	Grundsteuer A Sollstellung Stadt 2024	Aufkommensneutraler Hebesatz für 2025	Haushaltsneutraler Hebesatz für 2025	Haushaltsneutraler Hebesatz mit Puffer für 2025
Grundsteuer-Messbeträge:	18.142 €	16.254 €	16.254 €	16.254 €
Hebesatz, Grundsteuer B:	420 v.H.	470 v.H.	450 v.H.	480 v.H.
Grundsteueraufkommen, Veranlagungsjahr (Soll): (Nicht Haushaltsjahr)	76.200 €	76.395 €	73.144 €	78.020 €
Differenz zum Soll 2024:	----	+ 195 €	- 3.056 €	+ 1.820 €
Haushaltsansatz:	74.500 €	73.000 €	73.000 €	73.000 €
Differenz zum HH-An. 2025:	----	+ 3.395 €	+ 144 €	+ 5.020 €

## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürrhein:

### 1. Kernstadt, Einfamilienhaus:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	79 €	163 €	163 €	163 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %
Grundsteuer B:	395 €	815 €	921 €	978 €
Mehr- / Minderbelastung:	+ 420 €		+ 526 €	+ 583 €

### 2. Ortsteil, Einfamilienhaus:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	130 €	45 €	45 €	45 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %
Grundsteuer B:	650 €	225 €	254 €	270 €
Mehr- / Minderbelastung:	- 425 €		- 396 €	- 380 €

## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürkheim:

### 3. Kernstadt, Wohneigentum:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	72 €	19 €	19 €	19 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %
Grundsteuer B:	360 €	95 €	107 €	114 €
Mehr- / Minderbelastung:	- 265 €		- 253 €	- 246 €

### 4. Ortsteil, Wohneigentum:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	41 €	24 €	24 €	24 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %
Grundsteuer B:	205 €	120 €	136 €	144 €
Mehr- / Minderbelastung:	- 85 €		- 69 €	- 61 €

## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürrhein:

### 5. Kernstadt, Gewerbefläche:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	530 €	425 €	425 €	425 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %
Grundsteuer B:	2.650 €	2.125 €	2.401 €	2.550 €
Mehr- / Minderbelastung:		- 525 €	- 249 €	- 100 €

### 6. Ortsteil, Gewerbefläche:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	274 €	202 €	202 €	202 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %
Grundsteuer B:	1.370 €	1.010 €	1.141 €	1.212 €
Mehr- / Minderbelastung:		- 360 €	- 229 €	- 158 €



## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürkheim:

7. Die Beispiele zeigen auf, dass sich die Grundsteuerbelastung von den Ortsteilen in die Kernstadt verschiebt.
8. Die Verschiebung ist durch die großen Bodenrichtwertabweichungen zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen bedingt.
9. Das Volumen an Grundsteuer-Messbeträgen ist durch die Neubewertung insgesamt gesunken, sodass der Hebesatz zwangsläufig steigen muss, um zumindest eine Aufkommensneutralität zu erreichen.
10. Insbesondere die Eigentümer von großen Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern in der Kernstadt werden mit deutlich mehr Grundsteuer B belastet.

## Vd. Hebesatz-Differenzierung:

1. Eine Hebesatz-Differenzierung zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen ist nicht möglich (§ 50 Abs. 4 LGrStG).
2. Die vorliegenden Rechtsgutachten zur Hebesatz-Differenzierung im Bundesland Nordrhein-Westfalen betreffen das dortige Landesrecht. Sie beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung des Grundstücks (Wohnen / Nichtwohnen).
3. In Baden-Württemberg werden Wohngrundstücke durch die Anwendung einer verminderten Steuermesszahl begünstigt (0,91 ‰ statt 1,3 ‰).
4. Eine Hebesatz-Differenzierung kann durch die Landesregierung zugelassen werden, wenn das Gebiet der Gemeinde sich ändert (z.B. Eingemeindung, § 50 Abs. 4 Satz 2 LGrStG).

## Ve. Hebesatz-Satzung:

1. Die neuen Grundsteuerbescheide sollen möglichst vor dem ersten Vorauszahlungstermin am 15.02.2025 bekanntgegeben werden.
2. Die Haushaltssatzung für das Kalenderjahr 2025 wird voraussichtlich nicht vor dem 01.01.2025 beschlossen werden, sodass die alten Hebesätze im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung weitergelten (§ 83 Abs. 1 Nr. 2 GemO).
3. Dies hätte zur Folge, dass die Grundsteuer auf Basis der neuen Grundsteuer-Messbeträge und der alten Hebesätze erhoben müsste. Die Folge wäre eine nachträgliche Korrektur aller Grundsteuerbescheide nach Inkrafttreten der neuen Haushaltssatzung.
4. Es wird daher seitens des Gemeindetags empfohlen eine Hebesatz-Satzung zu erlassen.

## Vb. Hebesatz-Satzung:

### 5. Erhöhung Grundsteuer B:

Vor- und Nachteile einer Grundsteuererhöhung B	
Vorteile:	Nachteile:
Beitrag zur Haushaltskonsolidierung	Belastung der gesamten Einwohnerschaft
Finanzierung, freiwilliger Leistungen	Weitere Belastung der Kernstadt
Betriebsausgabe bei Unternehmen	Gewerbesteueraufkommen sinkt tendenziell
Umlagefähig bei Mietnebenkosten	

## Ve. Grundsteuer C:

1. Gemäß § 50a LGrStG kann für unbebaute, aber baureife Grundstücke ein erhöhter Hebesatz festgelegt werden (sog. Grundsteuer C).
2. Die Grundsteuer C ist keine neue Erfindung. Sie wurde in ähnlicher Form 1960 als „Baulandsteuer“ eingeführt und 1964 wieder abgeschafft (Erhebung 1961, 1962).
3. Mit der Einführung der Grundsteuer C gehen erhebliche Vorarbeiten einher, für welche zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen benötigt werden.
  - Zusammenstellung der städtebaulichen Gründe
  - Festlegung der örtlichen Geltungsbereichs
  - Ermittlung der unbebauten baureifen Grundstücke (Keine Feststellung durch das Finanzamt!)

## Ve. Grundsteuer C:

4. Jährlicher Erlass einer Allgemeinverfügung mit Ausweisung der betroffenen Grundstücke auf einer Karte.
5. Die Allgemeinverfügung ist ein Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid C.
6. Die Allgemeinverfügung stellt einen rechtsbehelfsfähigen Bescheid dar. Ein Widerspruch hätte somit aufschiebende Wirkung, da keine öffentlichen Abgaben angefordert werden.
7. Während des Widerspruchsverfahrens wäre die Vollziehung des Grundsteuerbescheides ausgesetzt.

## Ve. Grundsteuer C:

### 6. Beispiel aus Bad Dürrhein:

Kalenderjahr:	2024	2025	2025	2025	2025	2025
Grundsteuer-Messbetrag:	21 €	510 €	510 €	510 €	510 €	510 €
Hebesatz:	500 %	500 %	565 %	600 %	800 %	1.000 %
Grundsteuer:	107 €	2.550 €	2.882 €	3.060 €	4.080 €	5.100 €
Mehrbelastung:	-	2.443 €	2.775 €	2.953 €	3.973 €	4.993 €

## VI. Geplante Vorgehensweise

1. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung ist das zukünftig benötigte Grundsteueraufkommen zu klären, da bis zur nächsten Hauptveranlagung (01.01.2031) nicht mit größeren Aufkommenssteigerungen zu rechnen ist.
2. Verabschiedung der Hebesatz-Satzung am 28.11.2024 im Gemeinderat.
3. Versendung der neuen Grundsteuerbescheide mit Informationsbeilage Anfang Januar 2025.



## Fragen?

## Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!