

**Grundsteuerreform 2025  
Informationsveranstaltung  
im Haus des Bürgers am 09.12.2024**

## Rechtlicher Hinweis:

Die nachfolgende Präsentation stellt keine Steuerberatung dar. Sie dient der Information der Einwohnerschaft über die Auswirkungen der Grundsteuerreform zum 01.01.2025. Sie ersetzt in keinem Fall eine qualifizierte Steuerberatung. Die Erstellung der Präsentation wurde mit großer Sorgfalt durchgeführt. Dennoch erheben wir keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Sie stellt insbesondere auch keine verbindliche Zusage oder Auskunft nach dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz oder der Abgabenordnung dar.

Stadtverwaltung Bad Dürkheim

## Kurzvorstellung der Vortragenden:

Name: Jonathan Berggötz

Funktion: Bürgermeister

Name: Stefan Milles

Funktion: Fachbereichsleiter Finanzwesen, Fachbereich 4

## Agenda:

- I. Alte Rechtslage bis zum 31.12.2024
- II. Rechtsprechung
- III. Gesetzgebung
- IV. Grundzüge des neuen Grundsteuerrechts
  - a) Allgemeiner Verfahrensablauf
  - b) Grundlagen des Bewertungsverfahrens
  - c) Ermittlung des Grundsteuerwerts
  - d) Nachweis eines niedrigeren Grundsteuerwerts
  - e) Ermittlung des Grundsteuer-Messbetrags
  - f) Ermittlung der Grundsteuer
  - g) Verfahrensrecht bei der Grundsteuerfestsetzung
- V. Neuer Hebesatz
  - a) Transparenzregister des Landes
  - b) Berechnung der Stadtverwaltung
  - c) Beispielfälle aus Bad Dürkheim
  - d) Hebesatz-Differenzierung
- 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:
Bundesmodell	Bodenwertmodell

## IV. Grundzüge des neuen Grundsteuerrechts



## IVa. Allgemeiner 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 Ermittlung der Bodenrichtwerte von Bad Dürrhein ist der Gutachterausschuss Donaueschingen zuständig.
5. Die Bodenrichtwertkarten wurden zweimal in den Bad Dürrheimer Nachrichten veröffentlicht und sind im Internet unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de> abrufbar.

## IVc. Ermittlung des Grundsteuerwerts:

1. Die Ermittlung des Grundsteuerwerts erfolgt durch eine Multiplikation des Bodenrichtwerts mit der Grundstücksgröße (§ 38 Abs. 1 LGrStG).

$$\text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksgröße} = \text{Grundsteuerwert}$$

2. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert innerhalb der Bodenrichtwertzone, deren Grundstücke nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen (§ 196 Baugesetzbuch (BauGB)). Der Bodenrichtwert ist kein individueller Grundstückswert eines einzelnen Grundstücks.
3. Die Bodenrichtwerte für Bad Dürkheim wurden durch den Gutachterausschuss Donaueschingen zum Hauptfeststellungszeitpunkt am 01.01.2022 ermittelt.

## IVd. Nachweis eines niedrigeren Grundsteuerwerts:

1. Sofern die Höhe des ermittelten Grundsteuerwerts angezweifelt wird, kann ein niedrigerer Bodenwert durch ein individuelles Wertgutachten gegenüber dem Finanzamt nachgewiesen werden (§ 38 Abs. 4 LGrStG).
2. Das Gutachten muss von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Immobilienbewertung oder dem zuständigen Gutachterausschusses erstellt werden. Die Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.
3. Eine Berücksichtigung erfolgt jedoch nur, wenn der individuelle Bodenwert um mehr als 30 % niedriger ist, als der festgestellte Grundsteuerwert. Maßgeblich sind Werte zum Hauptfeststellungszeitpunkt am 01.01.2022.

## IVe. Ermittlung des Grundsteuer-Messbetrags:

1. Der Grundsteuerwert wird mit der anzuwendenden Steuermesszahl multipliziert. Der ermittelte Wert ist der Grundsteuer-Messbetrag.

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuer-Messbetrag}$$

2. Die allgemeine Steuermesszahl für Grundstücke beläuft sich auf 1,30 Promille. Die Steuermesszahl wird um 30 Prozent ermäßigt, wenn das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken dient (§ 40 Abs. 3 LGrStG).
3. Eine Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn mehr als 50 % der gesamten Wohn- und Nutzfläche zu Wohnzwecken genutzt wird.

## IVf. Ermittlung der Grundsteuer:

1. Die festgesetzte Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation von Grundsteuer-Messbetrag und Grundsteuer-Hebesatz (§ 50 Abs. 1 LGrStG).

$$\text{Grundsteuer-Messbetrag} \times \text{Grundsteuer-Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

2. Der Hebesatz ergibt sich aus der vom Gemeinderat am 28.11.2024 beschlossenen Hebesatzsatzung.
3. Es wird zwischen der Grundsteuer A (Land- u. Forstwirtschaft) und der Grundsteuer B (Grundvermögen) unterschieden.

## IVf. Ermittlung der Grundsteuer:

### 4. 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 €



## IVg. 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)).

## 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 vor.
2. Auf Basis dieser Datengrundlage wurden der aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer 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 wurde daher ein Aufkommenspuffer von 50.000 € vorgeschlagen.

## Vb. Berechnung der Stadtverwaltung

### 5. Hebesatz Grundsteuer B:

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

## Vb. Beschlussfassung des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2024 folgende Hebesätze für die Festsetzung der Grundsteuer beschlossen (Vorberatungen: 17.10.2024, 12.11.2024).

Steuerart:	Hebesatz:
Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft):	480 v.H.
Grundsteuer B:	565 v.H.

2. Es erfolgte eine haushaltsneutrale Hebesatzfestlegung.

## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürkheim:

### 1. Kernstadt, Einfamilienhaus:

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

### 2. Ortsteil, Einfamilienhaus:

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



## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürkheim:

### 3. Kernstadt, Wohneigentum:

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

### 4. Ortsteil, Wohneigentum:

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

## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürrhein:

### 5. Kernstadt, Gewerbefläche:

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

### 6. Ortsteil, Gewerbefläche:

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

## Vc. Beispielsfälle aus Bad Dürrhein:

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 ‰).

## VI. Geplante Vorgehensweise

1. Versendung der neuen Grundsteuerbescheide mit Informationsbeilage Anfang Januar 2025.
2. Fälligkeit der 1. Grundsteuerrate am 15.02.2025
3. Weitere Fälligkeiten am 15.05.2025, 15.08.2025 und 15.11.2025

## Fragen?

## Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!