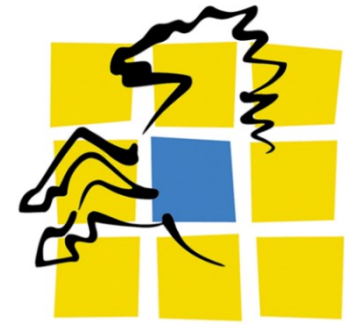
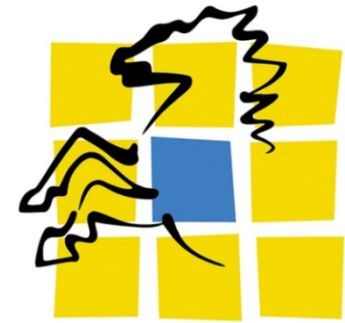


Reform der Grundsteuer zum
01.01.2025



Grundsteuerreform allgemeine Informationen

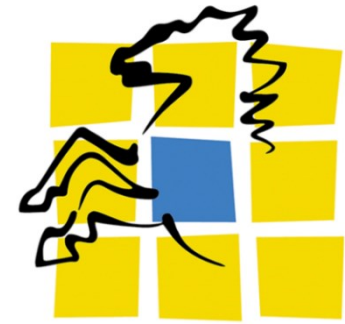
Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Grundlage

- Urteil Bundesverfassungsgericht 2018
 - Einheitsbewertung aufgrund fehlender Fortschreibung verfassungswidrig
 - Bisherige Werte noch bis 31.12.2024 anwendbar
 - Neubewertung ab 01.01.2025
- Bundesgesetz zur Reform der Grundsteuer vom 26.11.2019
 - Öffnungsklausel für Bundesländer
- Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg vom 04.11.2020
 - Bodenrichtwert
- **aktuell:** Urteil Finanzgericht Baden-Württemberg vom 11.06.2024 -> Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes wird bestätigt

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Allgemeines zur Grundsteuerreform

1. Es bleibt wie bisher beim dreistufigen Verfahren
2. An die Stelle des Einheitswerts tritt nun der Grundsteuerwert
3. Wie der Grundsteuerwert berechnet wird ist vom jeweiligen Bundesland abhängig.
Achtung: Unterschiedliche Berechnungsmodelle in den einzelnen Bundesländern

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Ländermodell Baden-Württemberg

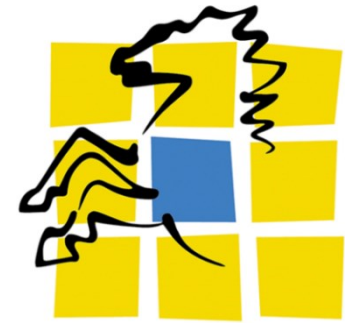
- Grundsteuer A: Übernahme Bundesmodell
- Grundsteuer B: Modifiziertes Bodenwertmodell

Bei der Grundsteuerberechnung wird nur der Bodenwert des Grundstücks berücksichtigt. Das Gebäude wird nicht berücksichtigt.

Berechnungsgrundlagen:

1. Grundstücksfläche
2. Bodenrichtwert
3. Steuermesszahlen für Grundstücke

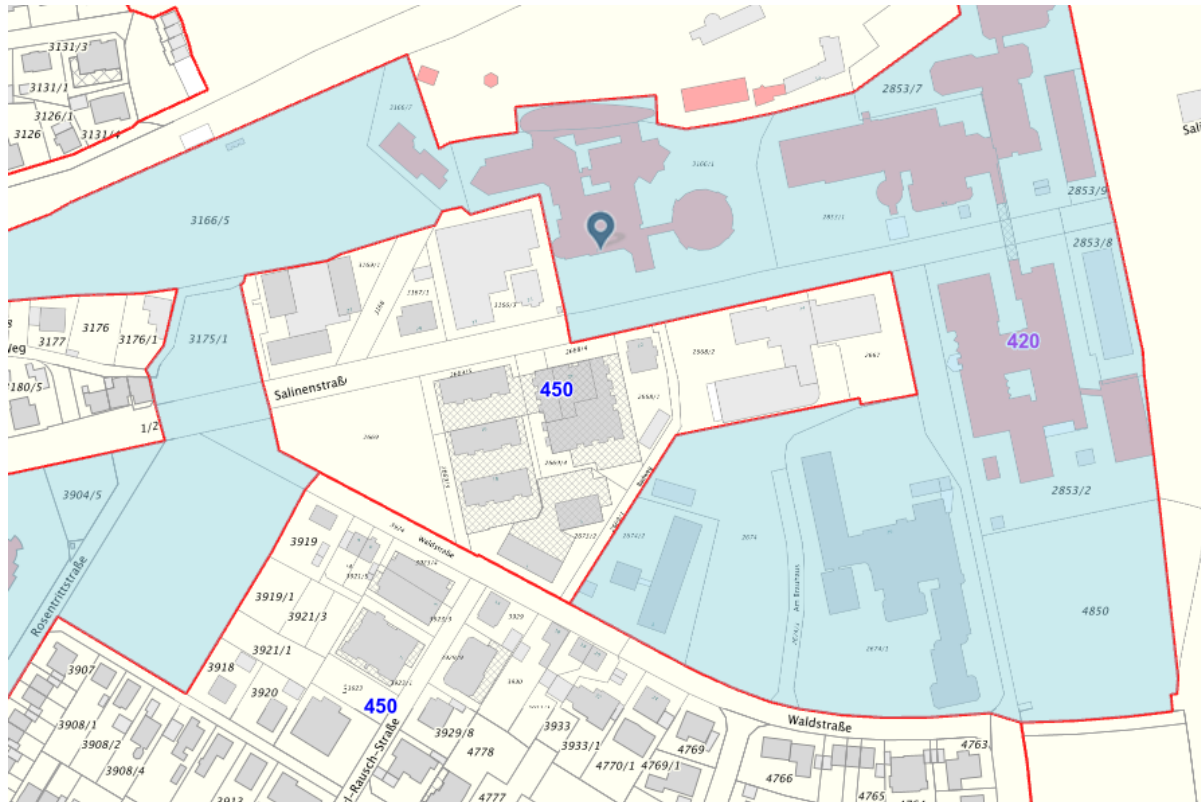
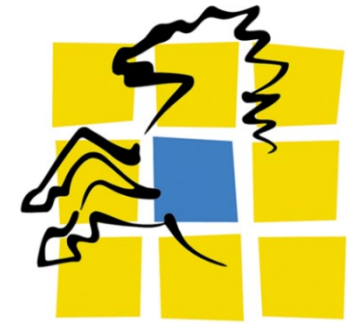
Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Bodenrichtwert

- Festlegung durch Gutachterausschüsse
- Aufteilung Gemarkung in einzelne Bewertungsgebiete
- Wertermittlung z.B. über Kaufpreissammlungen

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Bodenrichtwerte im Bereich des RappSoDie

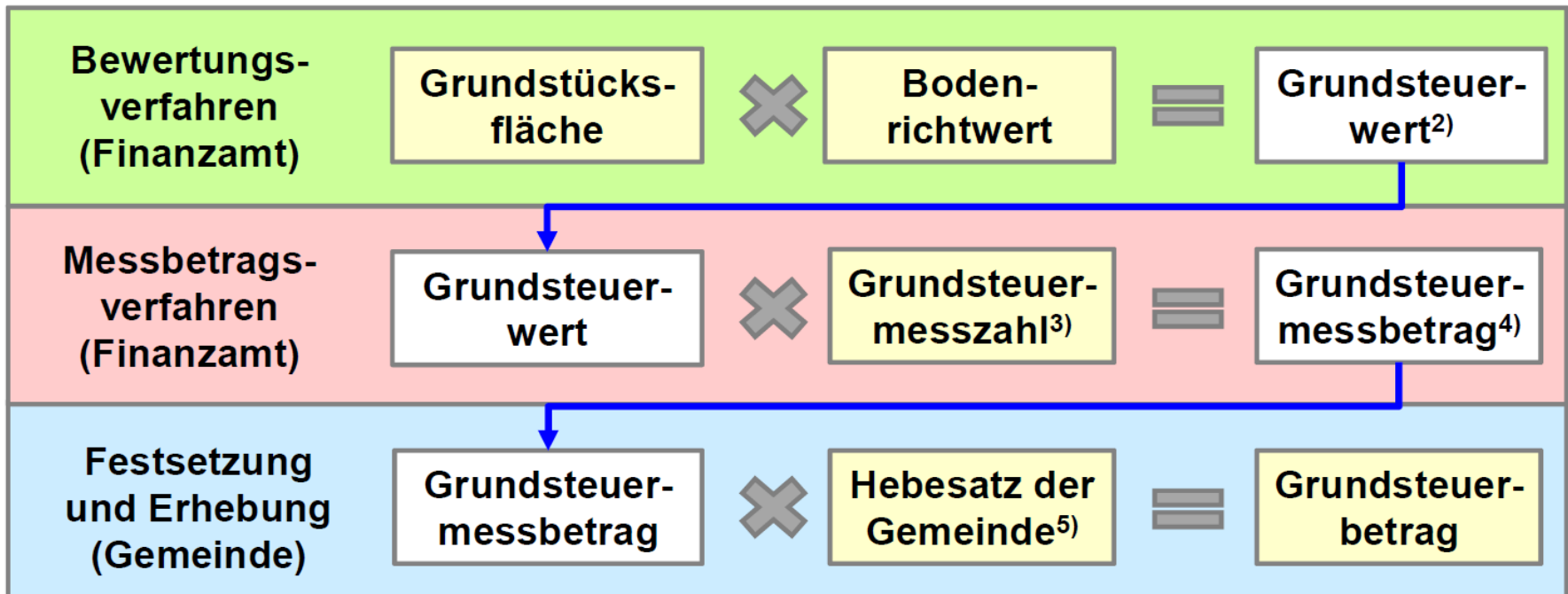
Quelle:

www.gutachterausschuesse-bw.de

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025

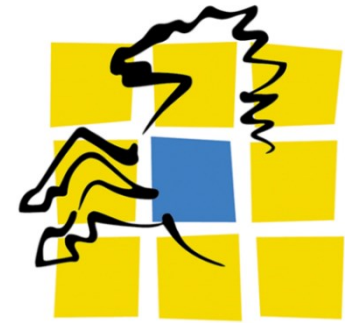


Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel RappSoDie (Nichtwohngebäude)

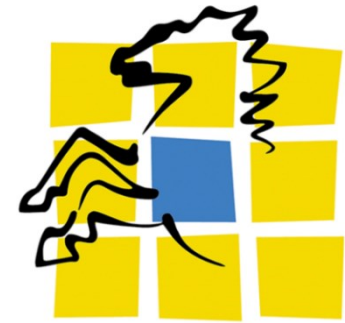
Grundstücksfläche 8.422 m²

X Bodenrichtwert 420 €/m²

X Steuermesszahl 1,3 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 4.598 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Wagnerstraße (Wohngebäude)

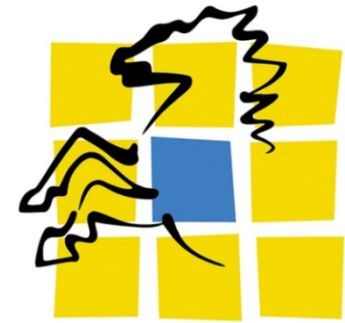
Grundstücksfläche 1.434 m²

X Bodenrichtwert 340 €/m²

X Steuermesszahl 0,91 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 444 €

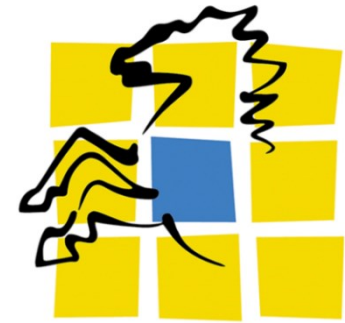
Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Aktueller Stand der Bewertung (Rückläufer)

- Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke):
rund 1.247 Objekte ca. 68 % des Gesamtbestands
- Grundsteuer B (sonstige Grundstücke):
rund 10.058 Objekte ca. 97 % des Gesamtbestands

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Gründe für große Abweichungen der Messbeträge

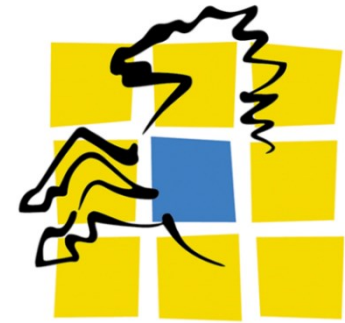
- Große unbebaute Flächen, zumeist Bauland, bisher mit sehr niedrigem Messbetrag bewertet. Jetzt mit Bodenrichtwert der umliegenden Grundstücke
- Bisher war der Wert der Bebauung Bestandteil der Bewertungsgrundlage. Neues Bewertungsmodell hingegen ist ausschließlich am Bodenrichtwert ausgerichtet

Folge-> Reduzierung der Messbeträge von Gewerbegrundstücken bei steigenden Messbeträgen für Wohngrundstücke. Bsp Bodenrichtwerte:

Buchäckerring 110 €/m²

Salinenstraße 360 €/m² - 450 €/m²

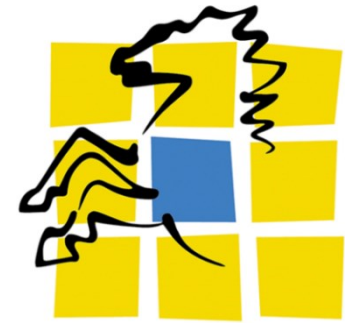
Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Hebesatzsatzung

- Hebesätze bisher grundsätzlich in Bad Rappenau als Teil der Haushaltssatzung festgesetzt
- Verabschiedung Haushalt 2025 voraussichtlich erst im Februar 2025
- Für die Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025 ist daher eine eigene Hebesatzsatzung notwendig, um frühzeitig Klarheit für die Bevölkerung zu schaffen

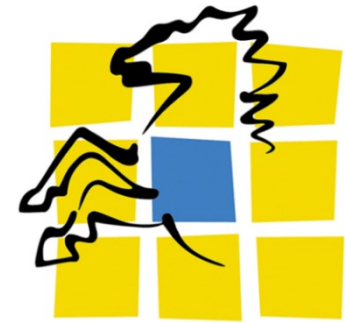
Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Belastungsverschiebungen

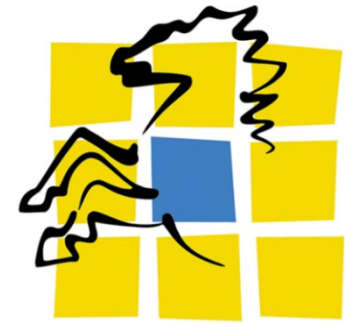
- Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Grundstücksarten sind zwangsläufige Folge der Entscheidung des BVerfG und der Ausgestaltung des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg
- Gemeinden können die Belastungsverschiebungen nicht ausgleichen
- Gemeinde kann nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B sowie maximal einen weiteren Hebesatz für die Grundsteuer C bestimmen

Reform der Grundsteuer zum
01.01.2025



Aufkommensneutral / Erzielung von
höherem oder Inkaufnahme von
niedrigerem Gesamtaufkommen?

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Gesamtaufkommen in der Gemeinde

Stichwort: **Aufkommensneutralität**

- Appell zur Aufkommensneutralität in Gesetzesbegründung
-> also **keine** gesetzliche Verpflichtung
- Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt und **nicht** auf den einzelnen Steuerpflichtigen
- Betonung der Spitzenverbände, dass sich die Höhe des Grundsteueraufkommens an der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Kommune, ihrem Finanzbedarf und an diversen Maßgaben des Haushaltsausgleichs orientieren muss