

# Grundsteuer

## Wie geht es weiter?



© CDU / Anika Nowak

Norbert Sy  
Ekkehart Reimer  
Albrecht Schütte

Dilsberg, 16.09.2024

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## Überblick

1. Alt: Das bisherige Recht und die Vorgaben des GG
2. Neu: Das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg
3. Konkret: Drei Beispiele
4. Konsequenzen: Kommunalpolitische Optionen in Neckargemünd

## Diskussion

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 1. Grundlagen: Verfassungswidrigkeit des bisherigen Rechts

- Traditionell zwei Stufen:
  - GrStG als **bundesgesetzlicher** Rahmen mit Festlegung der Bemessungsgrundlage (Bewertungsregeln, Begünstigungen),
  - Steuersatz („Hebesatz“) in Autonomie der **Gemeinde**.
- Problem auf der ersten Stufe: Bewertungsrecht des Bundes liefert in immer größerem Ausmaß grob falsche Bemessungsgrundlagen.

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 1. Grundlagen: Verfassungswidrigkeit des bisherigen Rechts

### ■ [Bundesverfassungsgericht, Urt. vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14](#)

- Großer Spielraum des Gesetzgebers,
- aber Verbot der Verwendung realitätsferner Bewertungsregeln.
- Daher Verfassungswidrigkeit der schematischen Fortschreibung der alten Einheitswerte (BewG 1934 mit Hauptfeststellungen auf den 1.1.1935 und auf den 1.1.1964)



# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 1. Grundlagen: Verfassungswidrigkeit des bisherigen Rechts

- Zähes Ringen in Berlin. Ergebnis: Teilrückzug des Bundes!
  - Der Bund sichert sich die Gesetzgebungskompetenz (Art. 105 Abs. 2 Satz 1 GG),
  - gestattet den Ländern aber freie Abweichungen (Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG).
- 2020 ff.: reformiertes Bundesgesetz, eigenständige Landesgrundsteuergesetze und Kombinationen

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?



| Land                                                                                                                                     | Modell                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen | Bundesmodell                                    |
| Saarland, Sachsen                                                                                                                        | Bundesmodell mit abweichenden Messzahlen        |
| Baden-Württemberg                                                                                                                        | Bodenwertmodell                                 |
| Bayern                                                                                                                                   | Flächenmodell                                   |
| Hamburg, Hessen, Niedersachsen                                                                                                           | Flächen-Lage-Modell (in Teilen unterschiedlich) |

Stand: 23.11.2021

Quelle: KPMG (23.11.2021)

Internet: <https://klardenker.kpmg.de/grundsteuerreform-viele-daten-wenig-zeit/>

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## Daten für Grundsteuermodelle (hier nur Wohnbebauung)

| Wert                  | Baden-<br>Württ. | Bundes-<br>modell <sup>1</sup> | Hessen | Bayern |
|-----------------------|------------------|--------------------------------|--------|--------|
| Grundstücksfläche     | ✓                | ✓                              | ✓      | ✓      |
| Bodenrichtwert        | ✓                | ✓                              | ✓      |        |
| Wohnfläche            |                  | ✓                              | ✓      | ✓      |
| Alter des<br>Gebäudes |                  | ✓                              |        |        |
| Mietniveaustufe       |                  | ✓                              |        |        |
| Nettokaltmiete        |                  | ✓                              |        |        |

**Baden-württembergisches Modell mit wenigen Parametern**

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 2. Neu: Das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

### Berechnung der Grundsteuer – Modifiziertes Bodenrichtwertmodell

Grundsteuerwert



Steuermesszahl



Steuermessbetrag



Hebesatz



Grundsteuer

Neu: **Grundstücksfläche** mal **Bodenrichtwert** (1.1. 2022)

Neu: 1,3 %, Grundstücke mit **Wohnbebauung** **0,91 %**

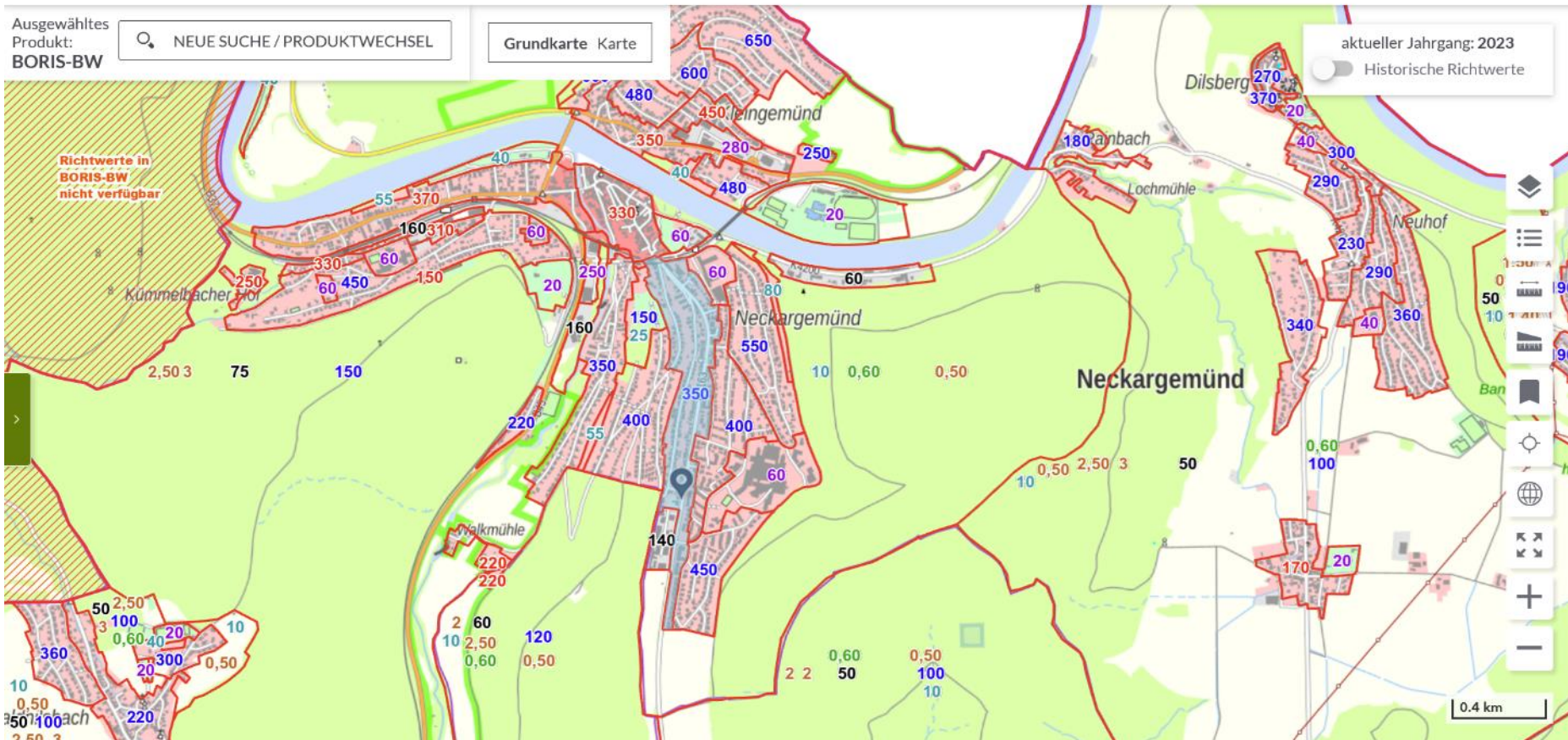
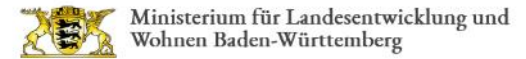
Neuer Wert: Zahl auf dem Bescheid, **Rechengröße**

Neu: Von der Gemeinde **2024 festzulegen**

Dasselbe **Aufkommen auf Gemeindeebene** wie bisher?

## Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 2. Neu: Das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg



# Übersicht derzeitige Bodenrichtwerte Neckargemünd

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 3. Konkret: Drei Beispiele zur Grundsteuer B

Gegenüberstellung Grundsteuer alt und neu für

- a) eine Eigentumswohnung in einem Objekt mit 36 Einheiten
- b) ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen auf großem Grundstück  
(ähnlich: Ein- oder Zweifamilienhaus mit sehr großer Wohnung)
- c) ein Geschäftsgrundstück mit mehreren vermieteten Einheiten zur  
freiberuflichen/gewerblichen Nutzung auf 3 bis 4 Stockwerken

|                                    | alt ETW neu   |        | alt MFH neu    |         | alt Geschäft neu |         |
|------------------------------------|---------------|--------|----------------|---------|------------------|---------|
| Grundstücksgröße (ETW anteilig)    | 77 qm         |        | 1.420 qm       |         | 1.718 qm         |         |
| Wohn- bzw. gewerbliche Nutzfläche  | 79 qm         |        | 301 qm         |         |                  |         |
| Einheitswert (altes Recht)         | 15.389        |        | 50.106         |         | 228.905          |         |
| Bodenrichtwert 1.01.2022           |               | 350    |                | 360     |                  | 350     |
| Grundsteuerwert                    |               | 26.900 |                | 511.200 |                  | 601.300 |
| Steuermesszahl                     | 3,5           | 0,91   | 3,5            | 0,91    | 3,5              | 1,3     |
| Steuermessbetrag                   | 53            | 24     | 175            | 465     | 801              | 781     |
| <b>Veränderung des Messbetrags</b> | <b>- 55 %</b> |        | <b>+ 166 %</b> |         | <b>- 2 %</b>     |         |
| Hebesatz                           | 400 %         | ?      | 400 %          | ?       | 400 %            | ?       |
| Grundsteuer (pro Jahr)             | 212 €         | ?      | 701 €          | ?       | 3.204 €          | ?       |



**Konsequenzen:**  
Kommunalpolitische  
Optionen in  
Neckargemünd

# Grundsteuer: Wie geht es weiter?

## 4. Konsequenzen: Kommunalpolitische Optionen in Neckargemünd

- Ausgangspunkt: Verfassungsmäßigkeit des LGrStG
- Bestandsaufnahme Neckargemünd:

Bisheriges Aufkommen (2024, geschätzt)

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| – Grundsteuer A (Hebesatz: 320 %) | 11.500 Euro    |
| – Grundsteuer B (Hebesatz: 400 %) | 2.000.000 Euro |

Anstehende Erhöhung der Kreisumlage

Haushaltswirtschaftliche Lage der Stadt im Übrigen

## Grundsteuer: Wie geht es weiter?

### 4. Konsequenzen: Kommunalpolitische Optionen in Neckargemünd Orientierungshilfe: Transparenzregister des Landes

Das Finanzministerium B-W hat auf seiner Website ein [Transparenzregister](#) zu den Hebesätzen für die neue Grundsteuer B ab 2025 veröffentlicht. Das Register zeigt, welchen neuen Hebesatz eine Gemeinde für ihre GrSt B festsetzen müsste, um ihr Aufkommen stabil zu halten (Stand 2. September 2024).



Datenbasis der ermittelten Werte:

- einerseits die alten Einheitswerte,
- Andererseits die neuen Grundsteuermessbeträge 2024, **soweit sie schon ermittelt sind.**

Die Datenbasis ist also noch recht dünn, der sich daraus ergebende Wert unscharf. Wertangabe deshalb in einer gewissen Bandbreite.

Bandbreite für Neckargemünd **derzeit:** **188 bis 208 %**

## Grundsteuer: Wie geht es weiter?

### 4. Konsequenzen: Kommunalpolitische Optionen in Neckargemünd

- **Option 1:** keine Entscheidung treffen, d. h. Hebesätze unverändert lassen. Konsequenz: Verdopplung des Aufkommens aus der GrSt B von rd. 2 Mio. Euro auf rd. 4 Mio. Euro p.a.
- **Option 2:** Aufkommensneutralität herstellen.  
Legt man das Transparenzregister zugrunde:  
Halbierung des Hebesatzes der GrSt B von 400 % auf 200 %
- **Option 3:** Erhöhung der Kreisumlage durch das Grundsteuer-Mehraufkommen (wie Option 1) decken.  
Nur soweit sich danach noch ein Mehraufkommen ergibt:  
Moderate Absenkung des Hebesatzes der GrSt B (wie Option 2)
- **Denkbar:** Ergänzung der Optionen 1, 2 oder 3 um eine neue GrSt C auf baureife Grundstücke in der gesamten Stadt oder in einzelnen Stadtteilen. Voraussetzung: „städtebauliche Gründe“



# Mitmachen.

Und Mitglied werden!