

Informationen zur Reform der Grundsteuer

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt erst ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken.

Warum überhaupt eine Reform der Grundsteuer

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 01.01.1964 nach den Wertverhältnissen in diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. In einer Übergangszeit bis 2024 darf das bisherige Recht weiterhin angewendet werden.

Die gesetzliche Neuregelung

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer B (letztlich für alle bebauten und unbebauten Grundstücke, sofern nicht der Grundsteuer A für Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen) nach dem so genannten „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt. Dieses basiert im Wesentlichen auf zwei Werten, der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuerwert. Dieser Grundsteuerwert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt also 0,91 Promille. Der Grundsteuermessbetrag wird, wie auch bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt.

Wie geht es nun konkret weiter?

Zunächst steht die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 durch die Finanzämter an. Grundlage für die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens sind die von dem Gutachterausschuss der Gemeinde zum 1. Januar 2022 zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte werden frühestens im Juli 2022 veröffentlicht.

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Internetseite des für die Stadt Löffingen zuständigen Gutachterausschusses Breisgau-Nord Hochschwarzwald unter <https://www.gutachterausschuss-bnh.de>

Für die erste Wertermittlung zum 1. Januar 2022 müssen die Steuerpflichtigen deshalb die relevanten Daten, insbesondere die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert, mittels elektronischer Steuererklärung dem Finanzamt übermitteln. Die Steuerpflichtigen werden im Laufe des Jahres 2022 vom Finanzamt dazu aufgefordert eine Erklärung abzugeben.

Was bedeutet die Grundsteuerreform in Euro und Cent für die einzelnen Grundstücke?

Derzeit sind noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen es geben wird!

Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Gemeinde erst ermitteln, denn sie aus den Messbescheiden des Finanzamts die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird den Gemeinden voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Anders ausgedrückt: Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen.

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D.h. es wird Grundstücke gegeben, 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 die zwangsläufige Folge der Reform.

Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.