

Landesgrundsteuerreform 2025



SchwäbischHall

Warum gibt es eine neue gesetzliche Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuerveranlagung ab 01.01.2025 ?

Urteil BVerfG vom 10.04.2018

„Das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1962 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.“

„Verkehrswert ist die zentrale Bezugsgröße für die Einheitsbewertung im geltenden Recht. Periodische Wiederholung der Hauptfeststellung ist daher zentral für realitätsnahe Abbildung der verkehrswertrelevanten Veränderungen.“

Landesgrundsteuergesetz vom 04.11.2020

Baden-Württemberg entscheidet sich für das modifizierte Bodenwertmodell, Bebauung spielt keine Rolle

Die für die Veranlagung ausschlaggebende Messwerte wurden vom Finanzamt anhand der Bodenrichtwerte festgesetzt.

Beispielberechnung für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück 400 m², Bodenrichtwert 250 € / m² (01.01.2022)

Steuermessbetrag = $(400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2) \times 0,00091 = 91,00 \text{ €}$

Grundstückswerte werden alle 7 Jahre festgestellt

Grundsteuer = 91,00 x Hebesatz

| Art | Faktor | Fälle | Meßbetrag alt in Euro | Meßbetrag neu in Euro | Differenz in Euro | Differenz in % |
|---------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Ohne Wohnnutzung | 1,3 Promille | 2.389 | 744.207 | 551.704 | -192.502 | -25,87 |
| Wohnnutzung | 0,91 Promille | 16.542 | 1.123.919 | 940.639 | -183.280 | -16,31 |
| Sonstige | 0,585 bis 1,170 Promille | 98 | 12.110 | 8.267 | -3.843 | -31,73 |
| | | 19.029 | 1.880.236 | 1.500.611 | -379.626 | -20,19 |

| | Hebesatz alt | Hebesatz neu | Hebesatz Vorschlag Verw. |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| | 460 | Y | 535 |
| Gewerbesteueraufkommen in € | 8.649.086 | = 1.500.611 x Y/100 | 8.028.269 |

Welche Auswirkungen sind tendenziell zu erwarten ?

Auf die zu erwartenden, teilweise deutlichen Belastungsverschiebungen haben wir 2022 im Vorbericht zum Doppelhaushalt 2023/2024 Seite 22 aufmerksam gemacht.

Mehrbelastungen sind tendenziell bei Ein- und Zweifamilienhäusern älteren Baujahres und bei gewerblich genutzten Grundstücken ohne nennenswerte Bebauung zu erwarten. Die Mehrbelastung steigt mit der Größe des Baugrundstücks.

Tendenziell gleiche Belastungen sind zu erwarten bei Ein- und Zweifamilienhäusern neueren Baujahres (ca. nach 2000).

Minderbelastungen sind tendenziell bei Mehrfamilienhäusern und bei gewerblichen Nutzungen mit nennenswerter Bebauung zu erwarten.

Warum Hebesatzsatzung?

Gesetzliche Grundlagen:

§ 50 Abs. 1 LGrStG

Die Gemeinde bestimmt den Hebesatz.

§ 50 Abs. 3 LgrStG

Der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes ist bis zum 30.Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres zu erfassen.

Die Festsetzung des Hebesatzes im Haushaltsverfahren wäre grund-sätzlich möglich jedoch aus der Sicht der Verwaltung nicht wünschenswert.

Warum Hebesatzsetzung? (Nachteile einer Festsetzung im Haushaltsverfahren)

Erhöhter Verwaltungsaufwand durch Rückfragen der Bürger die auf den Grundsteuerbescheid 2025 warten, zusätzlich zu den Rückfragen, die es nach Versand der Bescheide geben wird.

Keine Grundsteuereinnahmen am 15.02.2025, weil kein Bescheidversand möglich ohne Rechtsgrundlage.

Rückzahlung aller Grundsteuerraten am 15.02.2025, da Geldeingang ohne Rechtsgrund.

Verteilung der Grundsteuern 2025 mit den gesetzlich vorgeschriebenen Fälligkeiten nur am 15.05., 15.08. und 15.11. Mehraufwand zu diesen Terminen für die Bürger.

Kosten für Bescheidversand i.H.v. ca. 20 T€, die bis 31.12.2024 beim bisherigen Betreiber des Finanzwesens inkludiert sind.