

**Aktuelle Informationen zur neuen Grundsteuer ab 2025 – Stand vom 30.09.2024**

Die Grundsteuer ab 2025 basiert erstmals auf dem neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG), mit dem die Erhebung der Grundsteuer neu geregelt wurde. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Das Land Baden-Württemberg hat die Rechtsprechung im LGrStG umgesetzt und für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein modifiziertes Bodenwertmodell gewählt.

Der im Frühjahr 2025 im Grundsteuerbescheid festzustellende Grundsteuerbetrag ergibt sich - wie bisher - aus einem dreistufigen Verfahren: Der Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Begünstigt dabei wird beispielsweise die Wohnnutzung. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität). Das Landesgrundsteuergesetz verpflichtet die Städte und Gemeinden jedoch nicht zur aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform. Die Aufkommensneutralität wird voraussichtlich auch nicht überall umgesetzt werden können. Da die Gemeinden u.a. gesetzlich dazu verpflichtet sind, ihre Haushalte auszugleichen, kann es notwendig sein, das Grundsteueraufkommen anzuheben. Auch bei erreichter Aufkommensneutralität wird es zu „Belastungsverschiebungen“ gegenüber der bisherigen Rechtslage sowie zwischen den Nutzungen und Lagen der Grundstücke kommen. Deshalb gibt es Grundstücke, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Belastungsverschiebungen treten als Konsequenz aus der Umsetzung des Bundesverfassungsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf.

Am 09.09.2024 wurde auf der Homepage des Finanzministeriums ein Transparenzregister online gestellt. Das Register zeigt, wie hoch der Hebesatz von einer bestimmten Kommune festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein. Für die Berechnung greift das Transparenzregister zurück auf die alten Grundsteuermessbeträge aus 2022, die Hebesätze aus dem Jahr 2024 sowie die Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter für die neue Grundsteuer bislang ermittelt haben. Da noch nicht alle neuen Grundsteuermessbeträge vorliegen, zeigt die Übersicht auch keinen einzelnen konkreten Wert an, sondern eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen. Die nachträgliche Korrektur von Bodenrichtwerten durch die Gutachterausschüsse kann den aufkommensneutralen Hebesatz ebenfalls verändern.

Der kommunalpolitische Diskussions- und Entscheidungsprozesses gewährleistet die volle Transparenz bezüglich der Höhe des Grundsteueraufkommens und ermöglicht einen Vergleich des Grundsteueraufkommens vor und nach der Reform. Bürgerinnen und Bürger werden also auch ohne Transparenzregister nachvollziehen können, ob der beschlossene Hebesatz aufkommensneutral ist. Die Informationen im Transparenzregister sind sowohl vorläufig als auch unverbindlich und dienen lediglich als ergänzende Information.

Die Kommunen sind derzeit damit beschäftigt, die ihnen bereits vorliegenden neuen Grundsteuermessbescheide vom Finanzamt einzupflegen. Sobald der Großteil der Bescheide vorliegt, können die Hebesätze ab 2025 auf Grundlage der neuen Messbeträge in einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Dies wird noch in diesem Jahr in öffentlicher Sitzung in den Gemeinderäten beraten und beschlossen.

Weitere Informationen finden Sie unter www.Grundsteuer-BW.de.