



Sachbearbeitung	ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement		
Datum	11.10.2024		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 14.11.2024	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.11.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 382/24

---

**Betreff:** Grundsteuerreform - Beschluss einer Hebesatzsatzung für die Grundsteuer ab 01.01.2025 -

**Anlagen:** Anlage 1: Antrag Nr. 138 der CDU/UfA-Fraktion Ulm  
Anlage 2: Fallbeispiele zu Belastungsverschiebungen  
Anlage 3: Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung)

**Antrag:**

1. Den Sachstandsbericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Den Antrag Nr. 138 zur Grundsteuerreform als erledigt anzunehmen.
3. Die Satzung zur Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung) nach Anlage 3 zum 1.1.2025 zu beschließen.

Thomas Eppler

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, LI, OB, ZSD/D	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**nein**

Die Stadt Ulm plant aufgrund der Aufkommensneutralität mit einem gleichbleibenden Grundsteueraufkommen von 27,8 Mio. € für das Jahr 2025, wie in 2024 erzielt

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

**nein**

---

### 1. Anträge der Gemeinderäte

#### 1.1. Beschlüsse

Hauptausschuss am 10. Juli 2020 (GD 225/20)  
Zwischenbericht zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform

Hauptausschuss am 10. Dezember 2020 (GD 427/20)  
Zwischenbericht zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform

Hauptausschuss am 09. November 2023 (GD 349/23)  
Zwischenbericht zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform

#### 1.2. Anträge

Antrag Nr. 138 der CDU/UfA-Fraktion Ulm zur Grundsteuerreform.  
Anfrage der Fraktion, wie die Stadt Ulm plant, bei den Hebesätzen zu verfahren. ....

### 2. Grundsteuerreform

Hintergrund für die Grundsteuerreform ist die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (Az.: 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, BvL 1/15, BvL 639/11, BvL 889/12), in der das derzeitige System der Grundsteuer - insbesondere im Hinblick auf die Einheitsbewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz zu Wertverhältnissen der Jahre 1964 / 1935 - für verfassungswidrig erklärt wurde. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden zwischenzeitlich verschiedene Gesetzespakete verabschiedet (siehe unter Ziffer 2.1. und 2.2.).

#### 2.1. Bundesmodell

Der Bundesrat hat am 8. November 2019 dem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer einschließlich einer „Länderöffnungsklausel“ zugestimmt.

Das Bundesmodell berücksichtigt bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer sowohl Grund und Boden als auch die darauf befindlichen Gebäude. Folglich werden neben der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert auch die Art, Fläche und das Baujahr der auf dem Grundstück befindlichen Immobilie und die durchschnittlichen Mieten in der betreffenden Wohnlage berücksichtigt.

## 2.2. Landeseigene Regelung für Baden-Württemberg ist verabschiedet

Den Ländern wurde über eine Ergänzung in Art. 72 Abs. 3 GG eine - vom Bundesmodell abweichende - Regelungskompetenz eröffnet.

Am 4. November 2020 hat der Landtag ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet und damit von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht. Im Land Baden-Württemberg erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer B somit nach einem eigenen System, dem sog. modifizierten Bodenwertmodell (vgl. nähere Ausführungen unter Ziffer 4.1).

Das Bodenwertmodell stellt eine wesentliche Vereinfachung der bisherigen Bewertungsregeln dar, da das Gebäude bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt. Gleichzeitig kann das reine Bodenwertmodell zu Belastungsverschiebungen durch Entlastung der Industrie/Geschäftsgrundstücke zu Lasten des Wohnens führen, da die Bodenrichtwerte in Industriegebieten i.d.R. weit unter den Bodenrichtwerten in Wohngebieten oder der Innenstadtlage liegen.

## 2.3. Anwendung der neuen Regelungen

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer in Baden-Württemberg. Das Ergebnis der Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken. Die Stadt Ulm wird im Januar 2025 aufgrund der Neuregelung ca. 48.000 Grundsteuerbescheide versenden.

Bis 31. Dezember 2024 werden die bisherigen gesetzlichen Grundlagen angewendet.

## 3. Bisherige Systematik der Grundsteuererhebung

Das **zuständige Finanzamt** stellt den Einheitswert für inländischen Grundbesitz als steuerlichen Grundlagenwert fest, d.h. die Bewertung der Grundstücke erfolgt auf Ebene der Landesfinanzverwaltung. Durch Multiplikation des Einheitswertes mit einer im Grundsteuergesetz festgelegten Steuermesszahl ermittelt das Finanzamt außerdem den Grundsteuermessbetrag, der ebenfalls gesondert festgestellt wird.

$$\boxed{\text{Einheitswert}} \times \boxed{\text{Grundsteuermesszahl}} = \boxed{\text{Grundsteuermessbetrag}}$$

Der Grundsteuermessbetrag wird von den **Gemeinden** mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt. Den Gemeinden obliegt die Festsetzung der Hebesätze und die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.

$$\boxed{\text{Grundsteuermessbetrag}} \times \boxed{\text{Hebesatz}} = \boxed{\text{Grundsteuer}}$$

Die Grundsteuer unterscheidet sich in die sogenannte Grundsteuer A (agrarisches, d.h. land- und forstwirtschaftlich) und B (baulich, d.h. für bebaute sowie unbebaute Grundstücke).

## 4. Künftige Systematik der Grundsteuererhebung im Land Baden-Württemberg

### 4.1. Zuständigkeit Finanzverwaltung des Landes

Die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags erfolgt weiterhin durch das **zuständige Finanzamt**. Die Bewertung / Feststellung des Grundsteuerwerts - anstelle des bisherigen Einheitswerts - erfolgt jedoch künftig für die **Grundsteuer B** nach dem **modifizierten Bodenwertmodell**.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich nach diesem Modell durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (entsprechend der Bodenrichtwertzone des zu bewertenden Grundstücks). Dieser Grundstückswert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist.

Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl (und damit im Ergebnis das Bewertungsergebnis) um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert.

Übersicht:

$$\boxed{\text{Grundstücksfläche}} \times \boxed{\text{Bodenrichtwert}} = \boxed{\text{Grundsteuerwert}}$$

$$\boxed{\text{Grundsteuerwert}} \times \boxed{\text{Steuermesszahl}^*} = \boxed{\text{Steuermessbetrag}}$$

\* modifiziert nach der Nutzung des Grundstücks

Für die **Grundsteuer A** (Land- und Forstwirtschaft) wird die Bewertung in Form eines Ertragswertverfahrens nach der bundesgesetzlichen Regelung erfolgen.

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes für die Grundsteuer erfolgt durch ein typisierendes Ertragswertverfahren, welches weitgehend auf Zahlen der bundesweiten Agrarstatistik beruht. Es gibt 34 land- und forstwirtschaftliche Nutzungen und diesen werden Bewertungsfaktoren zugeordnet. Die Bewertung in der Finanzverwaltung erfolgt nach folgendem Schema:

- Fläche der Nutzung multipliziert mit einem Bewertungsfaktor ergibt den Reinertrag der jeweiligen Nutzung (§ 31 Abs. 1 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG))
- Summe aller Reinerträge der erklärten Nutzungen multipliziert mit dem Kapitalisierungsfaktor 18,6 ergibt den Grundsteuerwert (§ 33 Abs. 1 LGrStG)
- Abrundung des Grundsteuerwertes auf volle Hundert € (§ 24 Abs.4 LGrStG)
- Grundsteuerwert multipliziert mit der Steuermesszahl von 0,55 Promille ergibt den Grundsteuermessbetrag (§ 40 Abs. 1 LGrStG)
- Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt die Grundsteuer der Gemeinde ab 1.1.2025

### 4.2. Zuständigkeit Gemeinden

Der Grundsteuermessbetrag wird künftig (wie bereits bisher) von den **Gemeinden** mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt.

$$\boxed{\text{Grundsteuermessbetrag}} \times \boxed{\text{Hebesatz}} = \boxed{\text{Grundsteuer}}$$

## 5. Sachstand Klageverfahren Baden-Württemberg

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat am 11.06.2024 **zwei Musterklagen gegen die Landesgrundsteuer** in Baden-Württemberg unter folgenden Aktenzeichen **abgewiesen**:

Az. 8 K 2368/22 - Mögliche Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer in Baden-Württemberg  
Az. 8 K 2491/22 - Fragen rund um das System der Bodenrichtwerte als Bemessungsgrundlage  
diese wurden von den vier Verbänden eingereicht:

- Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg
- Haus & Grund Württemberg
- Haus & Grund Baden
- Verband Wohneigentum Baden-Württemberg

Konkret ging es bei den Klagen um die Bewertung zweier Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform des Landes.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg bestätigte damit das neue Landesgrundsteuergesetz als verfassungskonform. Die Bodenrichtwerte zielen darauf ab, den Verkehrswert zu ermitteln und seien in diesem Sinne geeignet, die Grundstücke, wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert, realitätsgerecht zu bewerten.

Die Revision gegen die Urteile an den Bundesfinanzhof wurde zugelassen. Der Bund der Steuerzahler hat bereits angekündigt, in die nächste Instanz zu gehen.

## 6. Entwicklung des Grundsteueraufkommens der letzten fünf Jahre (2020 - 2024)

Jahr	Grundsteuer B (Grundvermögen)		
	Hebesatz	Summe MB in €	Aufkommen in €
12/2020	430	6.194.718	26.637.289
12/2021	430	6.246.807	26.861.273
12/2022	430	6.437.866	27.682.823
12/2023	430	6.394.075	27.494.521
09/2024	430	6.434.917	27.670.142

Jahr	Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft)			Gesamtaufkommen Grundsteuer A + B in €
	Hebesatz	Summe MB in €	Aufkommen in €	
12/2020	325	45.745	148.672	26.785.960
12/2021	325	45.225	146.980	27.008.253
12/2022	325	44.712	145.314	27.828.137
12/2023	325	44.376	144.223	27.638.744
09/2024	325	50.425	163.880	27.834.021

Anzahl Grundsteuerobjekte, Stand September 2024:

Grundsteuer A:	1166
Grundsteuer B:	48.576
Summe	49.742

## 7. Berechnung der neuen Grundsteuer-Hebesätze ab 1. Januar 2025

Durch die Grundsteuerreform soll es weder zu einer Erhöhung noch zu einer Reduzierung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen (sog. Aufkommensneutralität).

Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes wird die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Stadtgebiet sein. Die Kommune errechnet anhand dieser Gesamtsumme, wie hoch der Hebesatz sein muss, um das angestrebte, bisherige Grundsteueraufkommensniveau zu erreichen.

Zusammensetzung des bisherigen **Aufkommens der Grundsteuer B**:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Summe aller Messbeträge} \\ \text{rd. 6,43 Mio. €} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Hebesatz} \\ \text{430 \%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Grundsteueraufkommen} \\ \text{rd. 27,7 Mio. €} \\ \hline \end{array}$$

Zusammensetzung des bisherigen **Aufkommens der Grundsteuer A**:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Summe aller Messbeträge} \\ \text{rd. 44.615 €} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Hebesatz} \\ \text{325 \%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Grundsteueraufkommen} \\ \text{rd. 145.000 €} \\ \hline \end{array}$$

### 7.1. Hebesatzberechnung für die Grundsteuer B - Grundvermögen

Die Grundlage für die Berechnung der neuen Hebesätze ab 1. Januar 2025 bilden die vom Finanzamt übermittelten Messbeträge nach neuem Recht.

Mit Stand Anfang Oktober 2024 liegen der Stadt Ulm 46.065 Messbeträge für die Grundsteuer B vor.

Anzahl bisherige Messbescheide (Altbestand bis 31.12.24):	48.576	100 v.H.
Eingegangene neue Messbescheide:	46.065	95 v.H.
Fehlende Messbescheide:	2.511	

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform **entfallen ab 1. Januar 2025 wirtschaftliche Einheiten**, welche die bisherige Anzahl der Objekte ab 2025 reduzieren.

Dies sind insbesondere:

1. **Gebäude auf fremden Grund und Boden**, da nur noch das Grundstück bewertet wird.
2. **Erbbaurechte**: Das Erbbaurecht wird ab 1. Januar 2025 mit dem belasteten Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst und dem Erbbauberechtigten zugerechnet.
3. **Sonstige**: z.B. Zusammenfassung von Wohnobjekten von größeren Wohnbaugesellschaften.

Gleichzeitig entstehen auch ab 2025 neue wirtschaftliche Einheiten, wie z.B. die Hofstellen von der Land- und Forstwirtschaft, die bisher in der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs bei der Grundsteuer A mitenthalten war.

Vom Finanzamt Ulm wurde mit Stand Ende September 2024 eine Liste über obsoleten Aktenzeichen von 2.526 Objekten übermittelt, ohne jedoch Gewährleistung auf Vollständigkeit. **Diese 2.526 Objekte sollen laut Auswertung vom Finanzamt ab 2025 entfallen, so dass für diese Objekte auch keine neuen Messbeträge übermittelt werden.**

Reduziert man die bisherige Anzahl der Objekte von 48.576 um die 2.526 entfallenden Objekte, so ergibt es eine korrigierte Anzahl der Objekte von 46.050. Da uns aktuell 46.065 neue Messbeträge vorliegen, kann man davon ausgehen, dass mit Stand Oktober 2024 nahezu alle Messbeträge vom Altbestand vorliegen, bis auf die neu zu bewertenden Einheiten, die noch nicht vom Finanzamt übermittelt worden sind.

Für die **46.065 Objekte** beträgt der **übermittelte neue Messbetrag** rund **7,1 Mio. €**.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des neuen Hebesatzes:

Summe aller Messbeträge rd. 7,1 Mio. €	x	Hebesatz 390 %	=	Aufkommensneutrales Grundsteueraufkommen rd. 27,7 Mio. €
---	---	-------------------	---	--

Vorschlag für einen aufkommensneutralen Hebesatz:

Eine Reduzierung des aktuellen Hebesatzes ab 1. Januar 2025 von bisher 430 v.H. um 40 Prozentpunkte, auf 390 v.H.

## 7.2. Hebesatzberechnung für die Grundsteuer A - Land. und Forstwirtschaft

Für die Grundsteuer A liegen uns mit Stand Oktober nur ca. 74 % Prozent aller Messbescheide vor.

	Anzahl Objekte	
Summe neuer Messbeträge	869	74,5 %
Summe aller bisherigen MB, Stand Okt 2024	1.166	100 %
Differenz	297	25,5 %

	Summe aller land- und forstwirtschaftlichen - Betriebe
Anzahl Objekte	869
bisheriger Alt-Messbetrag	34.434 €
Neu-Messbetrag ab 2025	22.780 €
Differenz in Euro	-11.654 €
Differenz in Prozent	-33,84

Aufgrund der Bewertung der Hofstellen in der Grundsteuer B ergibt sich eine Belastungsverschiebung von der Grundsteuer A auf B - daher die Reduzierung der neuen Messbeträge um knapp 34% bei der Grundsteuer A.

Das bisherige Aufkommen bei der Grundsteuer A in Höhe von ca. 145.000 € kann in 2025 aufgrund der Neubewertungen der Hofstellen, die ab 2025 dem Grundvermögen zuzuordnen sind und damit bei der Grundsteuer B miterfasst sind, nicht mehr gehalten werden.

Da Stand Oktober noch rund 26 % der Messbescheide für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ausstehen, kann aktuell nur eine Schätzung der künftigen neuen Messbeträge für die Berechnung des neuen Hebesatzes 2025 erfolgen.

#### Schätzung der noch fehlenden Messbeträge für die ausstehenden 297 Fälle (26 Prozent)

Bisheriger Alt-Messbetrag der fehlenden 297 Fälle:	rund 11.000 €
unterstellter Abschlag von ca. 33 Prozent aufgrund Wegfall Hofstelle:	-3.630 €
<b>Schätzung Neu-Messbetrag für die 313 Fälle:</b>	<b>7.370€</b>

Damit ergibt sich folgende Schätzung der zu erwartenden Summe aller neuen Messbeträge:

Summe bisher eingegangener Neu-Messbeträge (74 Prozent):	22.780 €
zzgl. geschätzte fehlende Neu-Messbeträge (26 Prozent):	7.370 €
<b>Schätzung neuer Messbetrag Stand Oktober 2024:</b>	<b>30.150 €</b>

#### Kalkulation neuer Planansatz für 2025:

Bisheriger Planansatz:	145.000 €
abzgl. Wegfall Hofstellen, geschätzter Abschlag von 30-35 Prozent:	ca. 45.000 -50.000 €
<b>Geschätzter neuer Planansatz für 2025:</b>	<b>ca. 95.000 € bis max. 100.000 €</b>

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des neuen Hebesatzes:

Summe aller Messbeträge rd. 31.000 € (Schätzung)	x	Hebesatz 305 %	=	Neues Grundsteueraufkommen ab 01.01.2025 rd. 95.000 €
---	---	-------------------	---	---

Vorschlag für einen aufkommensneutralen Hebesatz:

Eine Reduzierung des aktuellen Hebesatzes ab 1. Januar 2025 von bisher 325 v.H. um 20 Prozentpunkte, auf 305 v.H.

## 8. Herausforderungen bei der Kalkulation des Hebesatzes 2025

Herausfordernd wirkt sich bei der Bestimmung des aufkommensneutralen Hebesatzes zum einen der Umstand aus, dass trotz hoher Anzahl der vorliegenden neuen Messbeträge, noch nicht alle Grundsteuermessbescheide der Grundsteuer B und vor allem bei A vorliegen (**Quantität**).

Dabei ist vor allem noch ungewiss, welche Anzahl an Grundsteuermessbescheiden in den nächsten Wochen und Monaten von der Finanzverwaltung noch an die Stadt Ulm übermittelt werden. Selbst für den Fall, dass die fehlende Bescheid-Anzahl "nur" im niedrigen einstelligen Prozent-Bereich liegt und diese Bescheide erst nach Bestimmung des Hebesatzes der Kommune zugeleitet würden, so könnten diese im schlechtesten Fall aufgrund hoher Messbeträge einen erheblichen Teil am Grundsteuergesamtaufkommen ausmachen.

Zusätzlich ist die **Qualität** der Datenlage eine Herausforderung bei der Kalkulation der Hebesätze. So gibt es in den Datensätzen (Grundlagenbescheiden) Fälle, bei denen fehlerhaft eingereichte Erklärungen ohne Beanstandung durch die Finanzverwaltung verarbeitet wurden.



Die **Grundsteuermessbescheide** wiederum stellen für die Gemeinden **bindende Grundlagenbescheide** dar, unabhängig davon, ob sie inhaltlich tatsächlich der Richtigkeit entsprechen. **Das Finanzamt allein entscheidet sowohl über die persönliche Steuerpflicht** (wer ist Steuerschuldner) **als auch über die sachliche Steuerpflicht** (was wird besteuert und in welcher Höhe).

**Die Gemeinden sind weder befugt, Steuermessbescheide anzufechten** (Anwendungserlass des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 01.01.2025 zu § 1 des Landesgrundsteuergesetzes), noch sind sie weisungsbefugt gegenüber den Finanzverwaltungen.

Die Stadt Ulm ist jedoch bestrebt, offensichtliche Fehler, die bei der cursorischen Prüfung der Messbescheide aufgedeckt werden, diese an das Finanzamt zu melden und eine Änderung des Messbescheides anzuregen.

Zusammenfassend ergeben sich noch folgende Abweichungsmöglichkeiten bei der Bestimmung der neuen Hebesätze:

- Messbeträge, die aktuell vom Finanzamt noch nicht festgesetzt worden sind
- Zukünftige Änderungen von Messbeträgen nach oben/unten aufgrund
  - noch ausstehender Entscheidungen über eingelegte Einsprüche beim Finanzamt
  - bereits beantragter sowie zukünftiger Einzelwertgutachten
  - zukünftiger Anträge auf Fehlerberichtigungen nach §§16 Abs. 3 und 42 Abs. 2 Nr. 2 LGrStG
  - der Bearbeitung von Hinweisen der Gemeinde an die Finanzverwaltung auf fehlerhafte Messbetragsbescheide (Fehlermonitoring) durch die Finanzämter
  - noch ausstehende Änderungen der Messbeträge aufgrund nachträglicher Korrektur von Bodenrichtwerten durch den örtlichen Gutachterausschuss

Diese Werte und die Anzahl der Fälle sind der Stadt Ulm nicht bekannt und können Stand heute nicht in die Kalkulation des Hebesatzes hineinfließen. Gleichwohl können diese Faktoren die bisher ergangenen Messbeträge sowohl noch nach unten, als auch noch nach oben im Laufe des Jahres 2025 verändern. **Die Entwicklung des Datenbestandes ist daher weiterhin dynamisch.**

**Es wird vorgeschlagen, Ende 2025 die Berechnung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B, neu zu überprüfen und ggf. ab Folgejahr 2026 neu festzusetzen, sofern eine zu große Abweichung der zuvor kalkulierten Hebesätze vorliegt und die Aufkommensneutralität nicht zu erreichen wäre.**

## 9. Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg

Mit Pressemitteilung vom 9. September 2024 hat das Finanzministerium Baden-Württemberg (FM) ein Transparenzregister für die Grundsteuer B veröffentlicht, welches nach eigenen Angaben zeigen soll, *"wie hoch der Hebesatz von den jeweiligen Kommunen festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein."*

In dieser Pressemitteilung heißt es u.a.:

*"Aufkommensneutralität" bedeutet, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sind wie davor. Ein Beispiel: Eine Kommune hat im Jahr 2024 insgesamt 50 Millionen Euro Grundsteuer bekommen. Um aufkommensneutral zu handeln, müsste sie ihren Hebesatz also so wählen, dass sie auch im Jahr 2025 in etwa 50 Millionen Euro einnimmt. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass es keine Belastungverschiebungen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt."*

Dabei betont auch das FM, dass es sich um unverbindliche Angaben handelt und dass über die Höhe der Hebesätze die Kommunen eigenständig entscheiden.

Für die Berechnung greift das Transparenzregister zurück auf die alten Grundsteuermessbeträge, die Hebesätze aus dem Jahr 2024, sowie die Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter für die neue Grundsteuer bislang ermittelt haben. Da derzeit noch nicht alle neuen Grundsteuermessbeträge vorliegen, zeigt die Übersicht auch keinen einzelnen Wert an, sondern eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen.

### 9.1. Daten aus dem Transparenzregister für die Stadt Ulm

Das aktualisierte Transparenzregister vom 23. Oktober 2024 (zum Stand 17. Oktober 2024), sieht für die Stadt Ulm eine Bandbreite für einen aufkommensneutralen Hebesatz von 344 - 380 v.H. vor.

Aktuell beträgt der Hebesatz bei der Stadt Ulm: 430 v.H.

**Das FM geht hier von einem aktuellen Messbetrag von 7.246.697 € als aufkommensneutral aus, welches einem Grundsteueraufkommen von 27.537.450 € entsprechen würde.**

Hierzu nochmals die Entwicklung des Grundsteueraufkommens seit 2020:

Jahr	Grundsteuer B (Grundvermögen)		
	Hebesatz	Summe MB in €	Aufkommen in €
12/2020	430	6.194.718	26.637.289
12/2021	430	6.246.807	26.861.273
12/2022	430	6.437.866	27.682.823
12/2023	430	6.394.075	27.494.521
09/2024	430	6.434.917	27.670.142

Damit plant die Stadt Ulm für 2025 mit einem aufkommensneutralen Grundsteueraufkommen von derzeit 27,7 Mio. € für die Grundsteuer B.

Laut übermittelter Datensätze liegen der Stadt Ulm neue Messbeträge von rund 7,1 Mio. € vor. Damit ergibt sich ein aufkommensneutraler Hebesatz von derzeit 390 v.H., welches über der Obergrenze des Transparenzregisters liegt.

Die kommunalen Landesverbände lehnten das Transparenzregister von Beginn an ab. Es ist aktuell nicht bekannt, woher das Finanzministerium die Daten für ihre Berechnungen herangezogen hat. Hierzu wird noch eine Stellungnahme des FM erwartet. Es wird angenommen, dass das Grundsteuervolumen der Stadt Ulm, zum Stand Dezember 2023/ Januar 2024 mit 27.494.521 €, als Grundlage herangezogen wurde. Legt man diesem Grundsteueraufkommen den Messbetrag des FM gegenüber ergibt sich ein Hebesatz von 379 %. In diesem Fall würde die Stadt Ulm von ihrem bisherigen angestrebten aufkommensneutralen Grundsteueraufkommen abweichen.

### 10- Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

Auch bei angestrebter Aufkommensneutralität kommt es zu Belastungsverschiebungen. 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 Bundesverfassungsgerichtsurteils in allen Grundsteuer-Modellen auf. Änderungen in der Höhe der Grundsteuer gibt es daher auch dann, wenn die Aufkommensneutralität vor Ort gegeben ist.**

Auch ist eine Belastungsverschiebung von Grundsteuer A zu Grundsteuer B ersichtlich, da die Hofstellen bisher in der Grundsteuer A mitbewertet wurden und nun auf Grund der Reform in der Grundsteuer B (Grundvermögen) veranlagt sind.

### 10. 1. Belastungsverschiebung in Ulm bei der Grundsteuer B

Nach dem aktuellen Stand ergeben sich bei der Stadt Ulm folgende Belastungsverschiebungen:

Anteil an Gesamtaufkommen	Altes Recht	Neues Recht	Differenz
Wohnen*	56 %	62 %	+ 6 %
Gewerbe	42 %	28 %	-14 %
Unbebaute Grundstücke	2 %	10 %	+ 8 %
Kontrollsummen	100 %	100 %	0 %

\*Ein- und Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung, Mietwohngrundstück, Sonstiges bebautes Grundstück, gemischt genutzt mit überwiegend Wohnen

Wie die Belastungsverschiebungen sich für die einzelnen Grundstücksarten darstellen, zeigt die nachfolgende Übersicht:

Grundstücksarten	Anzahl der Objekte in Prozent	Differenz zur bisherigen Steuerlast unter Anwendung eines neuen aufkommensneutralen Hebesatzes von 390 %
Ein- und Zweifamilienhaus/ Eigentumswohnung	75,1	+11%
Mietwohngrundstück	6,5	+50 %
Sonstiges bebautes Grundstück	4,6	+71 %
Gemischt genutzt, überwiegend Wohnen	1,2	+10 %
<b>Summe Wohnen</b>	<b>87,4</b>	
Grundstücksarten	Anzahl der Objekte in Prozent	Differenz Grundsteuermessbeträge altes zu neues Recht
Geschäftsgrundstück	5,4	-29 %
Gemischt genutzt, überwiegend Gewerbe	0,9	+28 %
<b>Summe Gewerbe</b>	<b>6,3</b>	
<b>Unbebautes Grundstück</b>	<b>6,3</b>	<b>+449 %</b>
<b>Kontrollsumme</b>	<b>100,0</b>	

Die Grundstücksart **unbebaute Grundstücke** weisen zwar die **höchste Steigerung mit 449 %** auf, nehmen jedoch mit einem Anteil von 6,3 % an der Gesamtanzahl der Grundsteuerobjekte eher einen untergeordneten Stellenwert ein. Diese hohe Steigerung ist zwangsläufig Folge des Baden-Württembergischen Bodenwertmodells.

Ab 2025 werden die unbebauten Grundstücke voraussichtlich ca. 10 % am Gesamtaufkommen ausmachen.

Die nächsthöchste **Steigerung mit 71 %** weisen die **sonstigen bebauten Grundstücke** (z.B. selbständige Garagengrundstücke) auf. Auch diese Grundstücke stellen mit einem Anteil von 4,6 % an der Gesamtanzahl der Grundsteuerobjekte einen untergeordneten Stellenwert dar.

Die drittgrößte Steigerung mit **50 %** weisen die **Mietwohngrundstücke** auf und haben ebenfalls einen Anteil von lediglich 6,5 % an der Gesamtanzahl der Grundsteuerobjekte.

Gemäß der Tabelle folgen daraufhin die **Ein- und Zweifamilienhäuser**, sowie die **Eigentumswohnungen** mit einer **Steigerung von 11 %**. Diese Grundstücksart macht wiederum rund 75 % aller Grundsteuerobjekte aus und wird voraussichtlich ca. **62 %** des **Gesamtaufkommens** der Grundsteuer sein.

Bei den **Geschäftsgrundstücken sinkt der Messbetrag**, trotz der höheren Steuermesszahl, um **rund 29%**.

## 11. Beispiele aus der Praxis:

### 11.1. Belastungsverschiebung Grundsteuer A auf Grundsteuer B

Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung, Wirtschaftsgebäuden und einer Hofstelle. Die Hofstelle wurde bisher im landwirtschaftlichen Vermögen mitbewertet. Der bisherige Messbetrag beträgt 553,11 Euro.

Neuer Messbetrag des landwirtschaftlichen Vermögens (ohne Hofstelle): 207,90 €. Dies entspricht einem Rückgang von 345,21 € Messbetrag bei der Grundsteuer A (62 Prozent weniger).

Mit der Reform wurde die Hofstelle in die Grundsteuer B überführt (neu entstandene wirtschaftliche Einheit). Hier beträgt der neue Messbetrag nur für die Hofstelle 243,63 €.

Annahme: Neuer Hebesatz A: 305 Prozent (von derzeit 325 Prozent)  
Neuer Hebesatz B: 390 Prozent (von derzeit 430 Prozent)

	Alt-MB für LaFo mit Hofstelle bis 2024, GrSt A	Neu-MB für LaFo ohne Hofstelle ab 2025, GrSt A	Neuer MB für Hofstelle (neue wirtschaftliche Einheit ab 2025), GrSt B
	553,11 €	207,90 €	243,63 €
Hebesatz Alt / Neu	325 %	305 %	390 %
Grundsteuer Alt/Neu	1.798 €	634,10 €	950,16 €
Grundsteuer A + B Neu		1.584,26 €	
Differenz zur Alt-Steuer		-213,74 €	

In diesem Beispiel würde der Landwirt um ca. 213,74 € an jährlichen Steuern entlastet werden (entspricht 12 Prozent Grundsteuerentlastung für den Landwirt).

### 11.2. Grundsteuer B:

siehe hierzu Fallbeispiele unter Anlage 2

## 12. Weiteres Vorgehen / Bürgerinformation

Voraussichtlich Mitte Januar 2025 werden die neuen Grundsteuerbescheide an die Steuerpflichtigen verschickt.

Die Stadtverwaltung informiert die Bürgerinnen und Bürger regelmäßig zum Jahreswechsel über den Versand anstehender Grundsteuerjahresbescheide im Januar des Folgejahres sowie auch zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform. Dies geschieht sowohl über die verschiedenen Social-Media-Kanäle der Stadt Ulm als auch über die klassische Tageszeitung- zuletzt im Jahreswechsel 2023/2024.

Für die anstehende Umsetzung der Grundsteuerreform sind ebenfalls folgende Kommunikations- und Öffentlichkeitsarbeiten vorgesehen:

- Nach der Beschlussfassung der Hebesatzsatzung startet die Stadtverwaltung mit Social Media  
Es soll eine "Serie" mit Beiträgen gestartet werden zu den Themen: Anlass der Reform // Aufkommensneutralität // Transparenzregister // Belastungsverschiebungen // Neue Hebesätze // weiterer Ablauf  
Auf der Homepage soll auch zu den Themen informiert werden, ergänzt um FAQs
- Pressemitteilung über die Ankündigung des Versands der neuen Grundsteuerbescheiden und allgemeinen Informationen zur Festsetzung der Grundsteuer inkl. Veröffentlichung auf Homepage und allen Social-Media-Kanälen der Stadt Ulm zum Jahreswechsel und im Januar 2025
- Versand einer Beilage zum Grundsteuerjahresbescheid mit Informationen und Erläuterungen zur Aufkommensneutralität, Belastungsverschiebungen und Abgrenzung den Zuständigkeitsbereichen des Finanzamtes und Kommune. Dieses Informationsschreiben wurde gemeinsam von Städtetag und Gemeindetag in Abstimmung mit dem Finanzministerium Baden-Württemberg für die Städte ausgearbeitet.
- Ebenfalls soll vom Städtetag ein Erklärvideo zur Grundsteuerreform, als auch eine FAQ-Liste noch herausgegeben werden, welches auf der Internetseite der Stadt Ulm veröffentlicht werden soll.
- Es ist vorgesehen eine Service-Hotline einzurichten, sowie die Unterstützung des neuen Servicecenters der Stadt Ulm in Anspruch zu nehmen. Hierzu finden bereits Abstimmungen statt.