

Sachbearbeitung ZSD/F-S - Steuerverwaltung

Datum 16.11.2020

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 10.12.2020 TOP

Behandlung öffentlich

GD 427/20

Betreff: Grundsteuerreform  
- Zwischenbericht zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform -

Anlagen: Anlage 1: Pressemitteilung des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom  
4. November 2020

**Antrag:**

1. Den Sachstandsbericht zum aktuellen Stand der Grundsteuerreform zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, OB, VGV/ME

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## **Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:** noch nicht konkret absehbar; Ziel - auch im Gesetzgebungsverfahren - ist die Aufkommensneutralität der Grundsteuer

**Auswirkungen auf den Stellenplan:** für die Umsetzung der Reform wird zusätzliche Personalressource notwendig; in welchem Umfang ist im Augenblick noch nicht konkret absehbar

---

### **1. Aktueller Stand der 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 nach den Wertverhältnissen nach 1964 / 1935 - für verfassungswidrig erklärt wurde. Dem Gesetzgeber wurde deshalb 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 1.1. und 1.2.).

#### **1.1. 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 Grundstücke. 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.

#### **1.2. 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 3.1).

#### **1.3. Anwendung der neuen Regelungen**

Das im November 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 "Neubewertung" ca. 48.000 Grundsteuerbescheide versenden.

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

## 2. 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).

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

### 3.1. 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 der 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.

### 3.2. 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.

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

Zur Sicherstellung der Aufkommensneutralität werden die Kommunen ihren Hebesatz ggf. (erheblich) anpassen müssen. Vgl. hierzu Ziffer 4.2.

#### 4. Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

##### 4.1. Zeitplan zur weiteren Umsetzung der Grundsteuerreform

Der neue Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1. Januar 2022. Zu diesem Zeitpunkt sind die Werte, die der Bemessung der Grundsteuer zu Grunde zu legen sind, festzustellen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, die durch den Gutachterausschuss bis spätestens 30. Juni 2022 ermittelt und veröffentlicht werden.

Alle sieben Jahren soll die nächste Hauptfeststellung erfolgen, deren ermittelten Werte für die Zeit bis zum folgenden Hauptfeststellungszeitraums herangezogen werden.

2022	2023	2024	2025
Ermittlung / Feststellung der Bodenrichtwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) bis zum 30. Juni 2022	Bewertung und Erlass der Grundsteuermessbescheide durch die Landesfinanzverwaltung (5,6 Mio. Objekte)  Die Kommunen erhalten diese Grundsteuermessbescheide als Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid		Januar: Versand der Grundsteuerbescheide (voraussichtlich ca. 48.000 Bescheide)
<i>Zuständigkeit des Gutachterausschusses</i>	<i>Zuständigkeit der Landesfinanzverwaltung (Finanzamt Ulm)</i>		<i>Zuständigkeit der Stadt Ulm</i>
Abgabe der Steuererklärungen durch die Steuerpflichtigen (zu erklären sind die auf den 1. Januar 2022 festgestellten Werte)		Ermittlung des Hebesatzes ab 2025 (nach Vorliegen einer belastbaren Zahl bzw. von allen Grundsteuermessbescheiden) und Festlegung durch den Gemeinderat	
<i>Abgabe beim Finanzamt Ulm</i>		<i>Zuständigkeit der Stadt Ulm / Gemeinderat</i>	

#### 4.2. Betragsmäßige Auswirkungen der Reform (insbesondere auch auf die Höhe des Hebesatzes)

Sollte sich in den Kommunen das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändern, müssen diese ihre Hebesätze anpassen und damit sicherzustellen, dass in der Summe weder mehr noch weniger Grundsteuer erhoben wird, als vor der Reform.

Zentrales Ziel der Reform ist die Aufkommensneutralität für die Kommunen. Über die Höhe des Hebesatzes muss sichergestellt werden, dass es zu keinen Steuereinbrüchen kommt. Die Grundsteuer ist die drittgrößte Einnahmequelle im städtischen Haushalt mit rd. 27 Mio. €. 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. Im Folgenden wird die Vorgehensweise zur Ermittlung des ab 1. Januar 2025 anzuwendenden Hebesatzes dargestellt.

Zusammensetzung des bisherigen Aufkommens der Grundsteuer B:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Summe aller Messbeträge} \\ \text{rd. 6,24 Mio. €} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Hebesatz} \\ \text{430 \%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Grundsteueraufkommen} \\ \text{rd. 27 Mio. €} \\ \hline \end{array}$$

Für die Festlegung des künftigen Hebesatzes ist die Summe aller Messbeträge erforderlich (mit zwei Unbekannten kann die Gleichung nicht gelöst werden):

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

Liegt eine belastbare Zahl an Grundsteuermessbeträgen vor (nicht vor 2024 wahrscheinlich), kann das Grundsteueraufkommen (rd. 27 Mio. €) durch diese Summe dividiert werden und somit der Hebesatz zur Sicherung der Aufkommensneutralität ermittelt werden.

D.h. erst wenn eine relevante Zahl an Grundsteuermessbescheiden vorliegt, kann berechnet werden, wie hoch der zukünftige Hebesatz sein muss, um Aufkommensneutralität herzustellen.

#### 4.3. Belastungsverschiebungen

Aufgrund der o.g. Urteile des Bundesverfassungsgerichts ist es systemimmanent, dass es Belastungsverschiebungen geben wird. Das liegt daran, dass die bisherigen Maßstäbe auf veralteten Werten basieren (in den neuen Bundesländern 1935 / in den alten Bundesländern 1964) und deshalb verfassungswidrig sind.

Verschiedene Städte haben im Rahmen einer Arbeitsgruppe des Städtetags Baden-Württemberg Beispielsberechnung anhand von Einzelfällen vorgenommen. Die Berechnungen sollten ganz **grobe Modellabschätzungen** ermöglichen und erfolgten jeweils unter der Prämisse der Aufkommensneutralität der Grundsteuer. Es ist allerdings ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz **nicht zu belastbaren Aussagen** im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen können. Daneben handelt es sich **nicht um eine repräsentative Anzahl/Auswahl von Grundstücken** und es wurde mit Vereinfachungen und Annahmen gearbeitet.

Grundstücksgruppen - Beschreibung	Veränderungen der Grundsteuer nach dem Bodenwertmodell im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer (anhand von unterschiedlichen - nicht repräsentativen - Beispielen aus 9 Städten)
Alte Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr vor 1939 (auch sog. große Villengrundstücke)	In der Regel starke prozentuale Erhöhung der Grundsteuer; absolute Erhöhung zwischen 45 € und 1.300 €.  Ein Beispiel mit Rückgang der Grundsteuer gegenüber der bisherigen Grundsteuer.
Altes Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1939 (insbesondere Stadthäuser, geschlossene Bauweise)	In der Regel starke prozentuale Erhöhung der Grundsteuer; absolute Erhöhung zwischen 70 € und 3.000 €.  Teilweise auch Rückgang der Grundsteuer
Neue Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990, große Grundstücke, freistehende Gebäude	Uneinheitliche Auswirkungen
Neue Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990, kleines Grundstück, Reihenhäuser u.a.	In der Regel starker Rückgang der Grundsteuer
Neue Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1990 (sowohl Innenstadtlage als auch eher Stadtrandlage)	In den meisten Fällen beträgt die Grundsteuer weniger als die Hälfte der bisherigen Grundsteuer; teilweise ist die Grundsteuer aber auch deutlich höher bzw. nahezu unverändert.
Neue Eigentumswohnungen, Baujahr 1990, in kleinerer Wohnanlage	Häufig Rückgang gegenüber der bisherigen Grundsteuer; teilweise aber auch zu Erhöhungen
Neue Eigentumswohnungen, Baujahr 1990, in größerer Wohnanlage	Bei allen Beispielen: deutlicher, teilweise sehr deutlicher Rückgang der Grundsteuer
Unbebautes (Wohn-)Grundstück	Bei allen Beispielen: deutliche Erhöhung der Grundsteuer
Kleinere Gewerbeobjekte (bspw. Schreinerei) in eher Innenstadtbereichslage	Uneinheitliche Auswirkungen
Bürokomplexe	Starker Rückgang der Grundsteuer; in einem Beispiel Erhöhung
Industrie- und Gewerbetriebe einschl. Einzelhandel	Bei allen Beispielen: deutlicher, teilweise sehr deutlicher Rückgang der Grundsteuer

Der Abschlag in Höhe von 30 % der landeseinheitlichen Steuermesszahl soll Belastungsverschiebungen von Gewerbe- zu Wohngebäuden verhindern, hat jedoch zur Folge, dass die „Abmilderung“ dieser Verschiebungen je nach Ausgangssituation unterschiedlich ausfällt. Hintergrund ist, dass die unterschiedlichen Ausgangssituationen vor Ort nicht abgebildet werden können. Die Auswirkungen in den einzelnen Städten sind zum einen abhängig von der Größe des Stadtgebiets (Fläche), der Höhe und der Bandbreite der Bodenrichtwerte, aber auch vom prozentualen Anteil der Gewerbeimmobilien und der Ansiedlung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der jeweiligen Stadt.

## 5. Weiteres Vorgehen

Derzeit sind - aufgrund der einerseits noch nicht bekannten Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 und dem frühestens in Mitte 2024 zu bestimmenden künftigen Hebesatz der Stadt Ulm - keine belastbaren Berechnungen zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform möglich.

Der Städtetag Baden-Württemberg wird die (bereits begonnenen) Gespräche mit dem Finanzministerium Baden-Württemberg bzgl. Umsetzungsfragen einschließlich Zeitpläne fortsetzen.

Zu gegebener Zeit wird eine Information des Hauptausschusses erfolgen..