

Aktiv. Stark. Engagiert.



VERBAND **WOHNEIGENTUM**  
BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.

## GRUNDSTEUER

Im Zuge der Grundsteuerreform erhalten Eigentümer in Baden-Württemberg aktuell von den Städten und Gemeinden die Grundsteuerbescheide. Was ist zu tun? Wie sind die Hintergründe? Eine Übersicht.

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Bemessung der *Grundsteuer* nach dem bis dato geltenden Modell verfassungswidrig ist. Ende 2019 ist eine Änderung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts mit Gewährung einer fünfjährigen Umsetzungsfrist auf Bundesebene verabschiedet worden: Die neue *Grundsteuer* gilt seit 1. Januar 2025.

Mit dem neuen Gesetz erhielten die Bundesländer über eine sog. „Öffnungsklausel“ erstmalig die Möglichkeit, ein eigenes, also ein Landesgrundsteuergesetz zu verabschieden. Das Land Baden-Württemberg hat sich entschieden, von dieser Öffnungsklausel Gebrauch zu machen.

### Altes Grundsteuermodell

Bis 2024 war der *Einheitswert*, der auf Basis der Wertverhältnisse von 1964 ermittelt wurde, Grundlage für die Grundsteuerbemessung. Über eine *Steuermesszahl* wurde zwischen verschiedenen Gebäudearten differenziert.

Die Zuständigkeit für die endgültige Festsetzung der Grundsteuer liegt stets bei der Gemeinde, auf deren Gemarkung sich der Grundbesitz befindet. Der vom Finanzamt festgesetzte *Grundsteuermessbetrag* (also *Einheitswert* x *Steuermesszahl*) wurde mit dem von der Gemeinde festgelegten *Hebesatz* multipliziert. Der *Hebesatz* ist ein Prozentsatz, der jährlich vom Gemeinderat beschlossen wird.

In Baden-Württemberg wurde am 04.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet.  
In Baden-Württemberg gilt demzufolge ein dreistufiges Verfahren:

1.

Zunächst wird der *Grundbesitzwert* festgesetzt (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße).

2.

Abhängig davon, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, wird dann eine sog. *Grundsteuermesszahl* errechnet.

3.

Die endgültige Grundsteuerbelastung legt dann die Kommune aufgrund des Hebesatzes fest.

## Neues Grundsteuermodell seit 01.01.2025

Die Bodenrichtwerte mussten bis zum 30. Juni 2022 von den *Gutachterausschüssen* der Kommunen zum Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt werden. Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um einen amtlich festgestellten Wert von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet.

## Was musste ein Eigentümer bis spätestens 31. Januar 2023 tun?

Die Bürger waren angehalten, bis spätestens 31. Januar 2023 ihre sogenannte *Feststellungserklärung* über die Onlineplattform „Mein ELSTER“ einzureichen. Wer dies bis zu diesem Zeitpunkt versäumt hatte, wurde im Laufe des Jahres 2023 vom zuständigen Finanzamt schriftlich erinnert.

Unter anderem zu erfassende Daten:

- Aktenzeichen, unter dem die Feststellungserklärung eingereicht werden muss,
- Grundstücksfläche,
- Bodenrichtwert,
- ggf. die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken.

## Folgen des baden-württembergischen Grundsteuergesetzes

Aufgrund des neuen Grundsteuergesetzes in Baden-Württemberg sind die künftigen Bemessungsgrundlagen der Grundsteuer die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert. Gebäude werden nicht erfasst und nicht bewertet. In der Folge werden Grundstücke mit gleicher Größe und gleichem Bodenrichtwert, auf denen ein Einfamilienhaus, ein 2- bis 3-Familienhaus oder ein Wohnhaus mit beispielsweise 100 Wohneinheiten steht, mit der gleichen Grundsteuer belastet. Dies wird die Mehrzahl der Mitglieder beim Verband Wohneigentum Baden-Württemberg massiv benachteiligen.

## Position des Landesverbands Baden-Württemberg e. V.

Auf diese Folgen hat unter anderem auch Prof. Dr. Kirchhof in seinem Gutachten vom April 2020 zur Grundsteuerreform hingewiesen und erhebliche Bedenken zur Verfassungsmäßigkeit dieser Regelung geäußert. Dieser Argumentation schließt sich der Vorstand des Verbands Wohneigentum Baden-Württemberg mit fester Überzeugung an und wird alle Möglichkeiten ausloten, um die finanziellen Belastungen der Mitglieder zu begrenzen.

## Wie setzt sich der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V. ein?

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg, die Verbände Haus & Grund Württemberg und Baden sowie der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg haben sich in einer Verbändeallianz zusammengeschlossen, um gemeinsam mit betroffenen Eigentümern vier Musterklagen gegen die neue Landesgrundsteuer einzureichen. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat im Juni 2024 erstinstanzlich zwei Musterklagen abgewiesen und gleichzeitig die Revision beim Bundesfinanzhof in München zugelassen.

Da wir auf Grund zahlreicher in der Klageschrift herausgearbeiteter Punkte davon überzeugt sind, dass das neue baden-württembergische Grundsteuergesetz nicht verfassungsgemäß ist, werden wir den Weg zum Bundesfinanzhof beschreiten, um das Urteil höchstrichterlich überprüfen zu lassen.

## Aktueller Stand

Inzwischen erhalten die Eigentümer und Eigentümerinnen ihre Grundsteuerbescheide. Manche Eigentümer können sich über eine geringere Grundsteuer als bisher freuen, zum Beispiel in Etagenwohnungen oder in Mehrfamilienhäusern. Viele andere sehen sich damit konfrontiert, dass sie das Zweifache, Dreifache oder fallweise sogar das Zehnfache zahlen müssen. Das ist für so manchen Eigentümer, dessen kleines älteres und selbstbewohntes Häuschen auf einem großen Grundstück steht, nicht zu stemmen.

## Was können Eigentümer jetzt tun?

Hier gelten zwei Fälle.

1. Wenn ein Eigentümer der Auffassung ist, dass sein Grundstück falsch bewertet ist, ist die erste richtige Anlaufstelle der örtliche Gutachterausschuss, denn dieser legt den Bodenrichtwert in einer Kommune fest. Eventuell ist ein Fehler entstanden, sodass der Bodenrichtwert korrigiert und die Grundsteuer entsprechend geändert wird.
2. Wenn der Gutachterausschuss jedoch keinen Grund für eine Korrektur sieht, dann kann der Eigentümer auf eigene Kosten einen Gutachter beauftragen und damit evtl. nachweisen, dass der individuelle Wert des eigenen Grundstücks zu stark vom Bodenrichtwert des Gebietes abweicht. Die ermittelte Abweichung muss allerdings mindestens 30 Prozent betragen. Auf Antrag korrigiert das Finanzamt dann den Bodenrichtwert und folglich die Gemeinde den Grundsteuerbescheid.

Hinweis: Wenn ein Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragt wurde, wird dieses vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann der Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht wurde.

## Warum macht es jedes Bundesland anders?

Der deutsche Gesetzgeber hat ein Bundesmodell eingeführt, das für die Berechnung der Grundsteuer klare Vorgaben macht, allerdings mit einer Öffnungsklausel, die den Bundesländern eigene Modelle ermöglicht. Einige Länder, unter anderem Baden-Württemberg, haben diese Option genutzt. Hier ist eine kurze Übersicht:

- Das Bundesmodell wird von Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen genutzt. Es bezieht sich auf den jeweils aktuellen Wert der Immobilie und gilt daher als genauer, allerdings auch mit Mehraufwand bei der Berechnung.
- **Baden-Württemberg** nutzt ein modifiziertes Bodenwertmodell.
- Bayern hat sich für ein wertunabhängiges Flächenmodell entschieden, das nur die Grundstücks- und Gebäudeflächen einbezieht.
- Hamburg verwendet ein Wohnlagenmodell, das Wohnlage und Wert einbezieht.
- Hessen nutzt ein sogenanntes Flächen-Faktor-Modell
- Niedersachsen hat das Flächen-Lage-Modell, welches die Lage und die Grundstücksfläche berücksichtigt.
- Saarland und Sachsen nutzt das Bundesmodell mit Abweichungen.

Durch die Öffnungsklausel haben die Bundesländer die Möglichkeit, die Grundsteuer entsprechend den politischen Mehrheitsverhältnissen im jeweiligen Landtag zu gestalten. In Baden-Württemberg wurde dies leider dazu genutzt, um die Wohnform im selbstgenutzten Eigenheim zu sanktionieren. Privilegiert sind dagegen Wohnanlagen mit extrem verdichtetem Wohnraum. Insoweit sind die deutlichen Verteuerungen von selbst genutzten Eigenheimen in Baden-Württemberg leider politisch gewollt.

## GLOSSAR zur Grundsteuer

Bodenrichtwerte	Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um einen amtlich festgestellten Wert von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet.
Einheitswert	Noch bis einschließlich 2024 wurde die Grundsteuer anhand des Einheitswerts berechnet. Bei unbebauten Grundstücken lagen Fläche multipliziert mit Bodenwert zum 01.01.1964 zugrunde. Alle bebauten, gemischt genutzten Grundstücke, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Eigentumswohnungen und Geschäftsgrundstücke sowie fast alle Einfamilienhäuser wurden im Ertragswertverfahren bewertet.
Festsetzungszeitpunkt	Die Grundsteuer wird nach den Eigentumsverhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt. Steuerschuldner ist, wer zum 1. Januar des Jahres Eigentümer des Grundbesitzes ist.
Feststellungserklärung	Die Feststellungserklärung (auch Grundsteuererklärung) wird vom Steuerpflichtigen beim Finanzamt abgegeben. Sie liefert die notwendigen Daten für die Besteuerung des Grundstücks. Auf Basis der Feststellungserklärung erlässt das Finanzamt einen "Grundsteuerwertbescheid" und einen "Grundsteuermessbescheid".  Hinweis: Beim Erbbaurecht muss ausnahmsweise der oder die Erbbauberechtigte die Feststellungserklärung abgeben.
Grundsteuer	Die Grundsteuer wird auf Grundvermögen (auch Grundbesitz) erhoben. Zum 1. Januar 2025 ist die Grundsteuerreform mit neuer Berechnung in Kraft getreten. Baden-Württemberg wendet hier ein eigenes Modell an.  Die Grundsteuer ist eine sog. Gemeindesteuer. Das Aufkommen aus der Grundsteuer – also das, was die Grundeigentümer an Grundsteuer bezahlen müssen – steht der Gemeinde bzw. der Stadt zu, in deren Gebiet das Grundstück liegt. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Für das Grundvermögen gilt die Grundsteuer B.</li> <li>▪ Auf Forst- und landwirtschaftliches Vermögen wird die Grundsteuer A angewandt.</li> <li>▪ Mit der Grundsteuerreform wurde auch die Grundsteuer C eingeführt. Damit können Kommunen für baureife Grundstücke, auf denen aber keine Bebauung erfolgt, einen höheren Hebesatz festlegen. So soll vor allem in Ballungsgebieten verhindert werden, dass Grundstücke als Spekulationsobjekte genutzt werden.</li> </ul>
Grundsteuermessbetrag	Der Grundsteuermessbetrag wird im zweiten Schritt bei der Berechnung der Grundsteuer ermittelt, indem der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert wird.
Grundsteuerwert	Den Grundsteuerwert ermittelt das Finanzamt auf Basis der vom Steuerpflichtigen abgegebenen Feststellungserklärung. Der Grundsteuerwert ersetzt den bisherigen Einheitswert.  Der Grundsteuerwert ergibt sich, indem die Grundstücksgröße mit dem Bodenrichtwert multipliziert wird. Dies ist der erste Rechenschritt bei der Berechnung der Grundsteuer.
Grundvermögen	Das Grundvermögen bezeichnet den Grund und Boden einschließlich der darauf befindlichen Gebäude.
Gutachterausschuss	Ein Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium aus Sachverständigen für Immobilien. Er ermittelt auf kommunaler Ebene die Werte von bebauten und unbebauten Grundstücken. Damit sorgt er für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte übersenden die Notare Kopien der Immobilienkaufverträge an die Gutachterausschüsse.  Anhand der gesammelten amtlichen Kaufpreise ermitteln der Gutachterausschuss dann die offiziellen Bodenrichtwerte.
Hebesatz	Der Hebesatz ist ein Prozentsatz, der jährlich vom Gemeinderat beschlossen wird.
Steuermesszahl	Die Steuermesszahl ist im Zusammenhang mit der Berechnung der Grundsteuer ein gesetzlich festgelegter Faktor, der zukünftig bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft 0,55 Promille und bei Grundstücken 1,3 Promille beträgt.  Das Landesgrundsteuergesetz sieht bei den Grundstücken zudem Ermäßigungen vor. Bei überwiegender Wohnnutzung ist beispielsweise eine Ermäßigung um 30 Prozent vorgesehen.