

## Grundsteuer – Kostenfalle in Baden-Württemberg

Viele Eigentümer von übergroßen Grundstücken zahlen wesentlich mehr – trotz der sogenannten Aufkommensneutralität

### Was ist passiert?

In Baden-Württemberg gilt ab 2025 das sogenannte Bodenwertmodell für die Grundsteuer. Dabei wird die Steuer ausschließlich auf Basis des Bodenrichtwerts berechnet, die Bebauung oder Nutzung des Grundstücks wird bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Dies führt natürlich in vielen Fällen zu einer erheblichen Mehrbelastung für die Grundstückseigentümer – und das gerade dann, wenn sie ein **übergroßes Grundstück** haben.

### Was bedeutet „aufkommensneutral“?

„Aufkommensneutral“ bedeutet, dass die Kommunen durch die Reform nicht mehr oder weniger Einnahmen erzielen sollen (das heißt: Die Summe der Steuereinnahmen soll gleich bleiben – jedoch zahlen manche wesentlich mehr, andere weniger). Viele unserer Mitglieder zahlen nun als Eigentümer mehr – vor allem in Städten mit hohen Bodenrichtwerten.

### Übergroße Grundstücke - was können Eigentümer jetzt noch tun?

Für diejenigen Mitglieder, die ein **sehr schmales, langgestrecktes Grundstück** – also ein Grundstück mit einem extrem ungünstigen Längen-Breiten-Verhältnis – haben **kann es sinnvoll sein**, ein qualifiziertes Bodenwertgutachten<sup>1</sup> erstellen zu lassen.

**Wenn Sie Eigentümer solch eines langgestreckten Grundstücks (in der Regel mit einer Länge von 80 bis 150 Metern) sind und die folgenden 3 Fragen „je mit JA“ beantworten können, dann kann ein Bodenwertgutachten für Sie sinnvoll sein:**

1. Die private Grünfläche beginnt nach ca. 40 - 50 Meter Tiefe oder in BORIS-BW<sup>2</sup> ist die Grünfläche (mit z. B. 600, 700, 800 qm) pauschal mit dem Bodenrichtwert angesetzt.  
**Antwort: JA**
2. Es ist KEIN Baurecht vorhanden, das ein Bauen in zweiter Reihe erlaubt?  
**Antwort: JA**

<sup>1</sup> Ein Bodenwertgutachten ist ein fachliches Gutachten über den Wert eines unbebauten Grundstücks – genauer gesagt: über den Bodenwert, also den Wert des Grundstücks ohne Berücksichtigung von Bebauung, Aufwuchs oder sonstigen Nutzungen. Die Ermittlung des Bodenwertgutachtens erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks, des Bodenrichtwerts, der Größe und Form des Grundstücks, der baurechtlichen Situation (z. B. nach Bebauungsplan, Liegenschaftskataster), der Erschließungssituation (z. B. Straßenzugang, Wasser/Abwasser) und eventueller Altlasten, Baulasten oder sonstiger Einschränkungen.

<sup>2</sup> Siehe [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) (BORIS-BW ist das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg)

3. Es liegt KEINE zweite Erschließungsstraße im hinteren Bereich des Grundstücks?

**Antwort: JA**

### Bei „3 mal JA oder auch bei UNSICHERHEIT“?

**Wir empfehlen Ihnen, sich zügig an unseren Landesverband zu wenden (per E-Mail: [baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de](mailto:baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de)). Damit schnell eine erste Klärung der Sachlage durch unseren Experten und Kooperationspartner Stefan Schwind (Firma Immo Med Schwind GmbH), erfolgen kann – da hier möglicherweise eine **Sonderregelung** greift!**

**Die Sonderregelung besagt:** Ein anderer Wert des Grundstücks kann (auf Antrag) angesetzt werden, wenn dieser Wert durch ein qualifiziertes Gutachten (wie z. B. durch ein Gutachten der Firma Immo Med Schwind GmbH) nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 % vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) abweicht.<sup>3</sup>

### Sonderregelung könnte greifen und interessiert mich – wie geht es jetzt aber weiter?

- **Senden Sie uns Ihre Anfrage:**  
Kontaktieren Sie uns und teilen Sie mit, dass Sie eine Vorprüfung wünschen.  
**Die Zeit drängt – wenn gegen den Grundsteuerwertbescheid kein Einspruch eingelegt wurde und er damit bestandskräftig ist: Frist läuft zum 30. Juni 2025 ab.**
- **Fügen Sie Ihrer Anfrage bitte folgende Unterlagen bei:**  
Lageplan, Grundsteuerbescheid, Grundsteuermessbescheid, Grundbuchauszug.
- **Wir leiten Ihre Anfrage und Unterlagen weiter:**  
Sobald uns Ihre Unterlagen vorliegen, werden wir diese zur Vorprüfung an die Firma Immo Med Schwind GmbH weiterleiten. Von dieser erhalten Sie sodann das Ergebnis der Vorprüfung mitgeteilt.
- **Vorprüfungsgebühr:**  
Ebenso erhalten Sie von der Firma Immo Med Schwind GmbH eine Rechnung i. H. von **50,00 Euro** (inkl. MwSt) für die durchgeführte Vorprüfung.
- **Qualifiziertes Gutachten nach Vorprüfung:**  
Nach erfolgter Vorprüfung können Sie bei der Firma Immo Med Schwind GmbH ein qualifiziertes Bodenwertgutachten - zu Sonderkonditionen für unsere Mitglieder - beauftragen. Die geleistete Vorprüfungsgebühr wird hierbei in Abzug gebracht.

Karlsruhe, den 21.05.2025

## Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.

Steinhäuserstr. 1  
76135 Karlsruhe

Telefon: 0721/98162-0  
Telefax: 0721/98162-62  
[baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de](mailto:baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de)  
[www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg](http://www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg)

<sup>3</sup> Die Umstellung der Grundsteuer bedeutet für alle Eigentümer eine Reform. Daher gilt für die erste Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte eine Sonderregelung: **Wenn Eigentümer das Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragen, wird es so- dann vom zuständigen Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt. Diese Regelung ist unabhängig davon, wann Sie das Gutachten eingereicht haben. Wichtig ist, dass das Auftragsdatum vermerkt ist. Ist der Grundsteuerwertbescheid jedoch nicht bestandskräftig (z.B. infolge eines zulässig eingelegten Einspruchs) dann muss das Datum 30. Juni 2025 erstmal nicht beachtet werden – denn dann können entsprechende Gutachten darüber hinaus so lange vorgelegt und rückwirkend berücksichtigt werden bis über den eingelegten Einspruch unanfechtbar entschieden ist.**