

DIE ENTWICKLUNG DER GRUNDSTEUERREFORM IN BADEN-WÜRTTEMBERG

VORTRAG IN DER
GEMEINDE MALSCH
AM 30. OKTOBER 2024

Prof. Dieter Brettschneider

1

Referent

Prof. Dieter Brettschneider

Vorstandsmitglied der Kehler Akademie e.V



Professor für
Kommunales Finanzmanagement,
Abgabenrecht sowie
Zielorientierte Steuerung
an der Hochschule Kehl

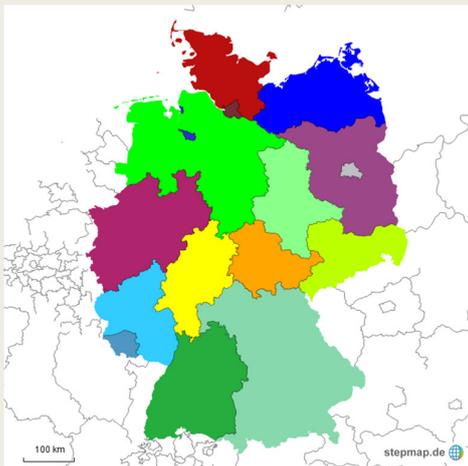
brettschneider@hs-kehl.de

2

Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

3



Bund

16 Bundesländer

ca. 10.789 Gemeinden

ca. 84,5 Mio. Einwohner

4

Staatshierarchie:

1.
Staats-
ebene



2.
Staats-
ebene



5



Baden-Württemberg

ca. 11 Mio. Einwohner



4 Regierungsbezirke
(Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart, Tübingen)



9 Stadtkreise
und
35 Landkreise



1.101 Gemeinden

6

Rhein-Neckar-Kreis



ca. 440.000 Einwohner



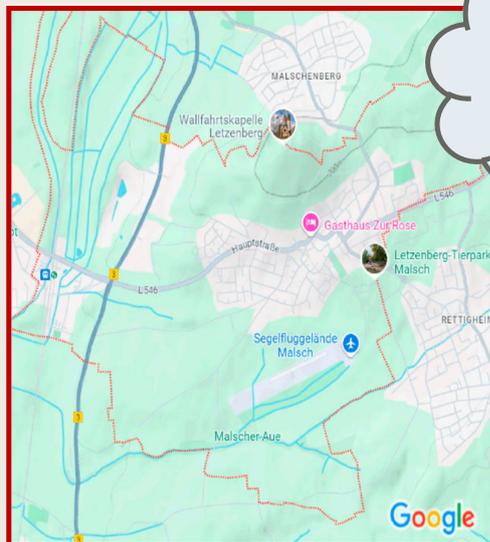
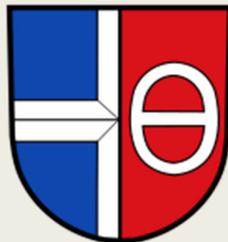
6 Große Kreisstädte



48 Städte und Gemeinden

Malsch

3.500 Einwohner



Welche Auswirkungen hat die Grundsteuerreform?



Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

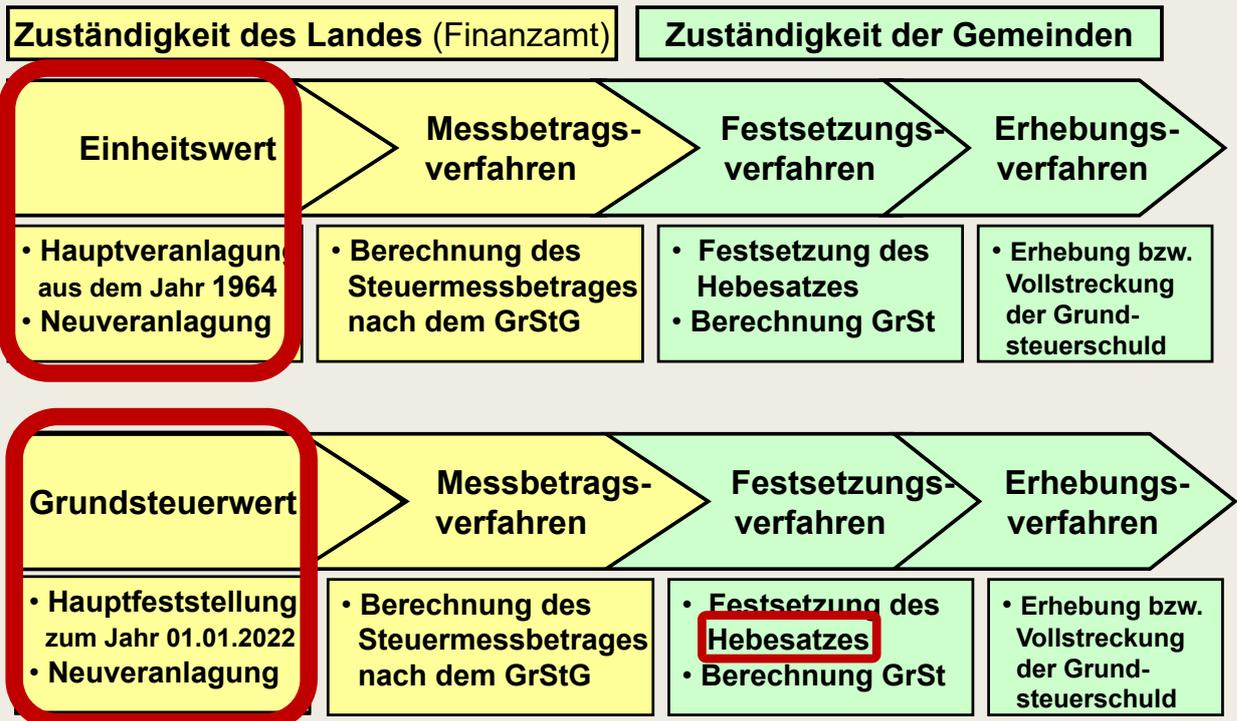
9

Kernaussagen des Bundesverfassungsgerichts vom 18. April 2018



1. - **Großer Bewertungsspielraum**
 - **Realitätsgerechte Abbildung der Wirtschaftsgüter**
2. - **Großer Verwaltungsaufwand spielt keine Rolle**
 - **Auch die geringe Höhe der Steuer rechtfertigt die Verwendung realitätsferner Bewertungsregeln nicht**
3. - **Einheitswerte aus 1964 führen zwangsläufig zu Ungleichbehandlungen und Werteverzerrung**
 - **Durch geringe Steuerlast und Praktikabilitäts-
erwägungen nicht gerechtfertigt**

Das bisherige Grundsteuerverfahren



11

Gesetzliche Anpassungen des Bundes

1. Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Der gesamte Grundbesitz in Deutschland wird auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet.

2. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken

Aus städtebaulichen Gründen kann auf unbebaute, baureife Grundstücke ein erhöhter Hebesatz festgelegt werden.

3. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

- Art. 105 Abs. 2 Satz 1:
Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.
- Art. 72 Abs. 3 Nr. 7:
Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über: ...

7. die Grundsteuer

12

Landesgrundsteuergesetze



07.07.2021



23.12.2021



14.11.2020



24.08.2021



10.12.2021

Grundsteuerreformgesetz des Bundes



Gesetzliche Grundlagen der Länder

- Bayern → Flächenmodell
- Hessen → Flächen-Faktor-Verfahren
- Niedersachsen → Flächen-Lage-Modell
- Hamburg → Wohnlagenmodell

- Baden-Württemberg → Bodenwertsteuer

- Restlichen 11 Länder → Bundesmodell

Agenda

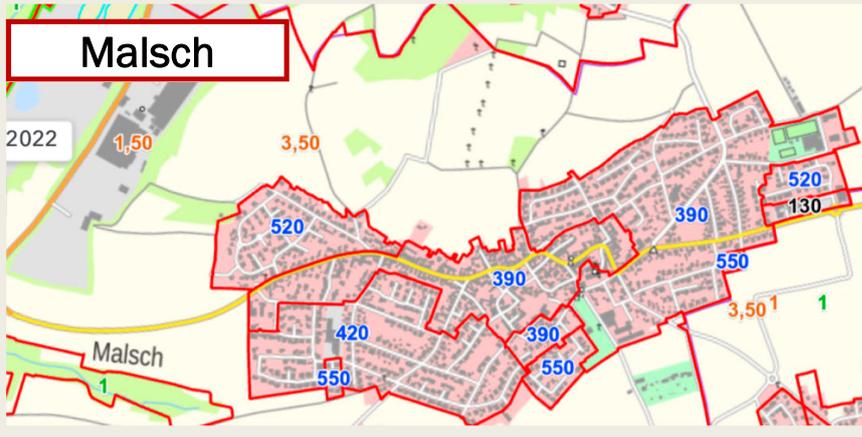
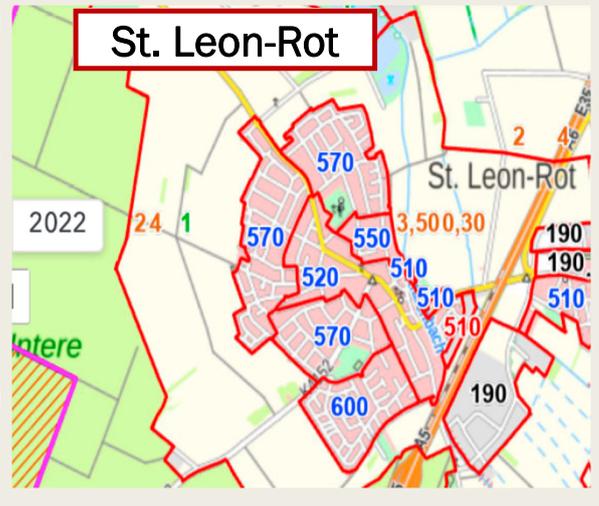
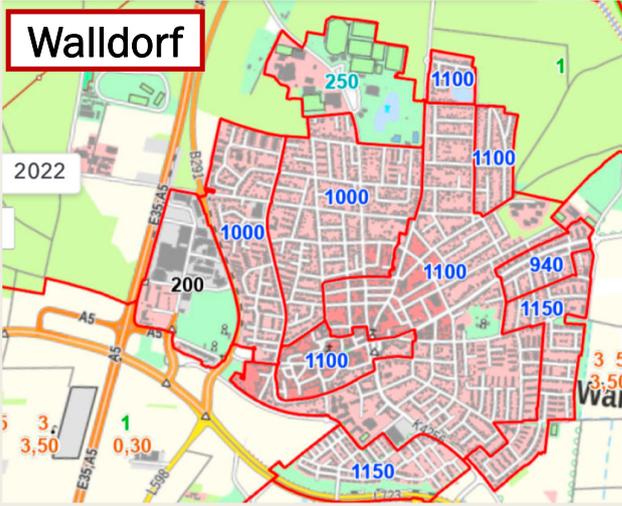
1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

15

Der Bodenrichtwert

- Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Boden von Gutachter-Ausschüssen ermittelt.
- Der Bodenrichtwert dient als Basis für die Berechnung der Grundsteuer.
- Bei der Ermittlung werden Unterscheidung zwischen Innen- und Außenbereichen, bebauten und unbebauten Grundstücken und den Nutzungsarten getroffen.
- Die aktuellen Bodenrichtwerte finden Sie bei örtlichen Gutachter-Ausschüssen oder online über BORIS Deutschland
- BORIS ist eine digitale Plattform für transparente und öffentliche Bodenrichtwertinformationen.

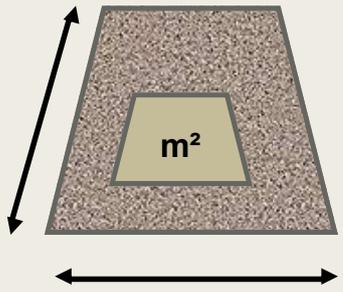
16



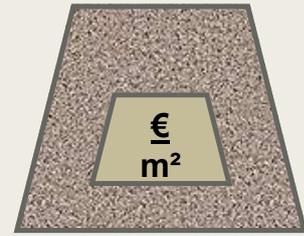
Welche Auswirkungen hat die Grundsteuerreform?



Modifiziertes Grundsteuermodell



Grundstücksfläche (Steuergegenstand)

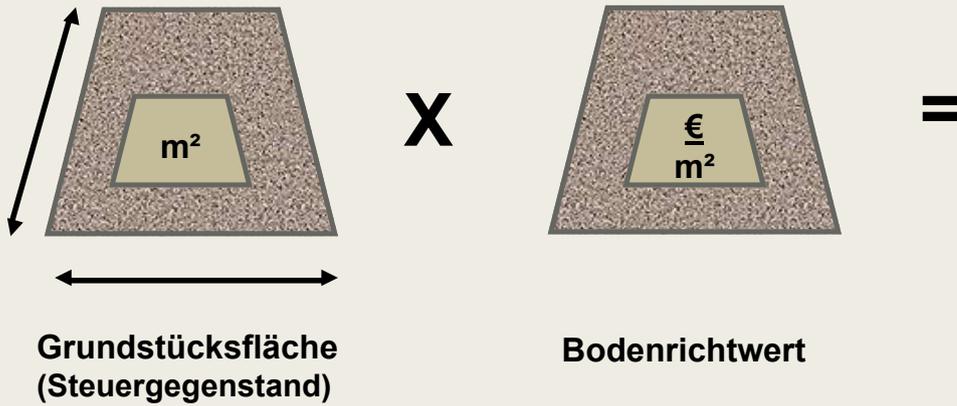


Bodenrichtwert



**Ertragswertverfahren
Sachwertverfahren**

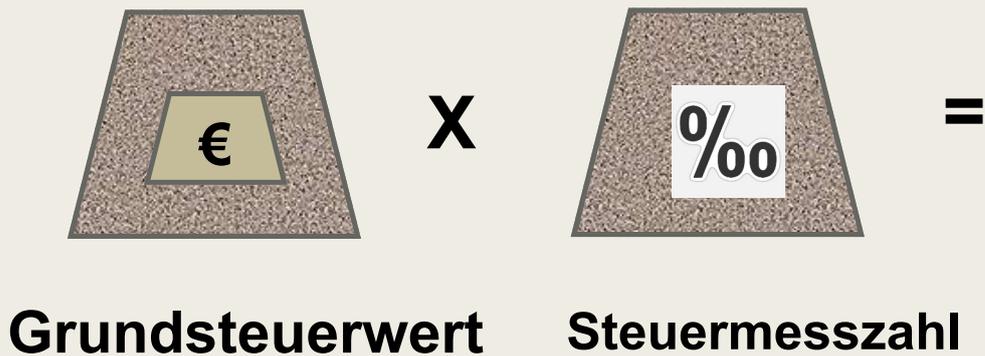
Modifiziertes Grundsteuermodell



Grundsteuerwert



Modifiziertes Grundsteuermodell

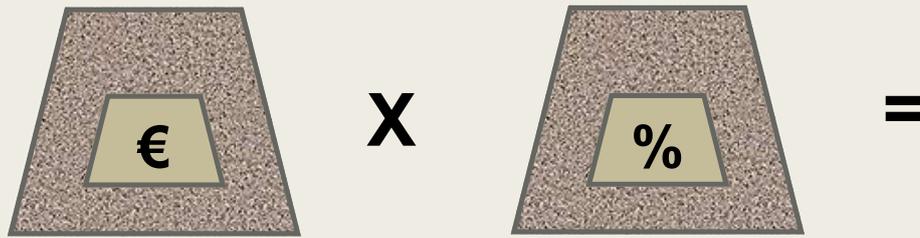


Grundsteuer-messbetrag

Steuermesszahl:

- Landw. Vermögen: 0,55 v.T.
- Sonst. Grundst.: 1,30 v.T.
- Wohngrundstück: - 30 v.H.
- Staatl. gefördert: - 25 v.H.
- Kulturdenkmäler: - 10 v.H.

Modifiziertes Grundsteuermodell



**Grundsteuer-
messbetrag**

Hebesatz



Grundsteuer

Hebesatz:

- Freiwillige Bekenntnis zur Ertragsneutralität
- Hebesatz reduziert sich

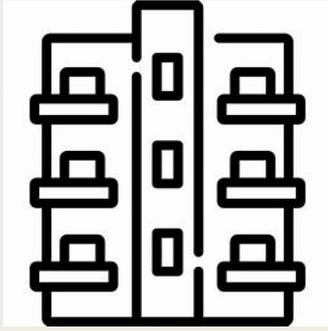
21

Berechnungsbeispiele

Aufgrund der Ertragsneutralität wurde für die neue Grundsteuer B ein Hebesatz geschätzt. Die genaue Festsetzung erfolgt später durch den Gemeinderat.

Malsch (vorläufig): von 350 v.H. auf 190 v.H.

Berechnungsbeispiele



Mietwohnung in einem Wohnblock

Bisher: (StMB) 55,65 € x (HS) 350 v.H. = (GrSt) 194,79 €

Nachher: (StMB) 46,63 € x (HS) 190 v.H. = (GrSt) 88,60 €

Berechnungsbeispiele



Reihenhaus

Bisher: (StMB) 79,89 € x (HS) 350 v.H. = (GrSt) 279,61 €

Nachher: (StMB) 63,88 € x (HS) 190 v.H. = (GrSt) 121,37 €

Berechnungsbeispiele



Freistehendes Grundstück

Bisher: (StMB) $73,38 \text{ €} \times (\text{HS}) 350 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 256,83 \text{ €}$

Nachher: (StMB) $187,28 \text{ €} \times (\text{HS}) 190 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 355,83 \text{ €}$

Berechnungsbeispiele



Unbebautes Grundstück

Bisher: (StMB) $18,43 \text{ €} \times (\text{HS}) 350 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 64,50 \text{ €}$

Nachher: (StMB) $422,33 \text{ €} \times (\text{HS}) 190 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 802,43 \text{ €}$

GrSt. C: (StMB) $422,33 \text{ €} \times (\text{HS}) 260 \text{ v.H.} ? = (\text{GrSt}) 1.126,66 \text{ €}$

Berechnungsbeispiele



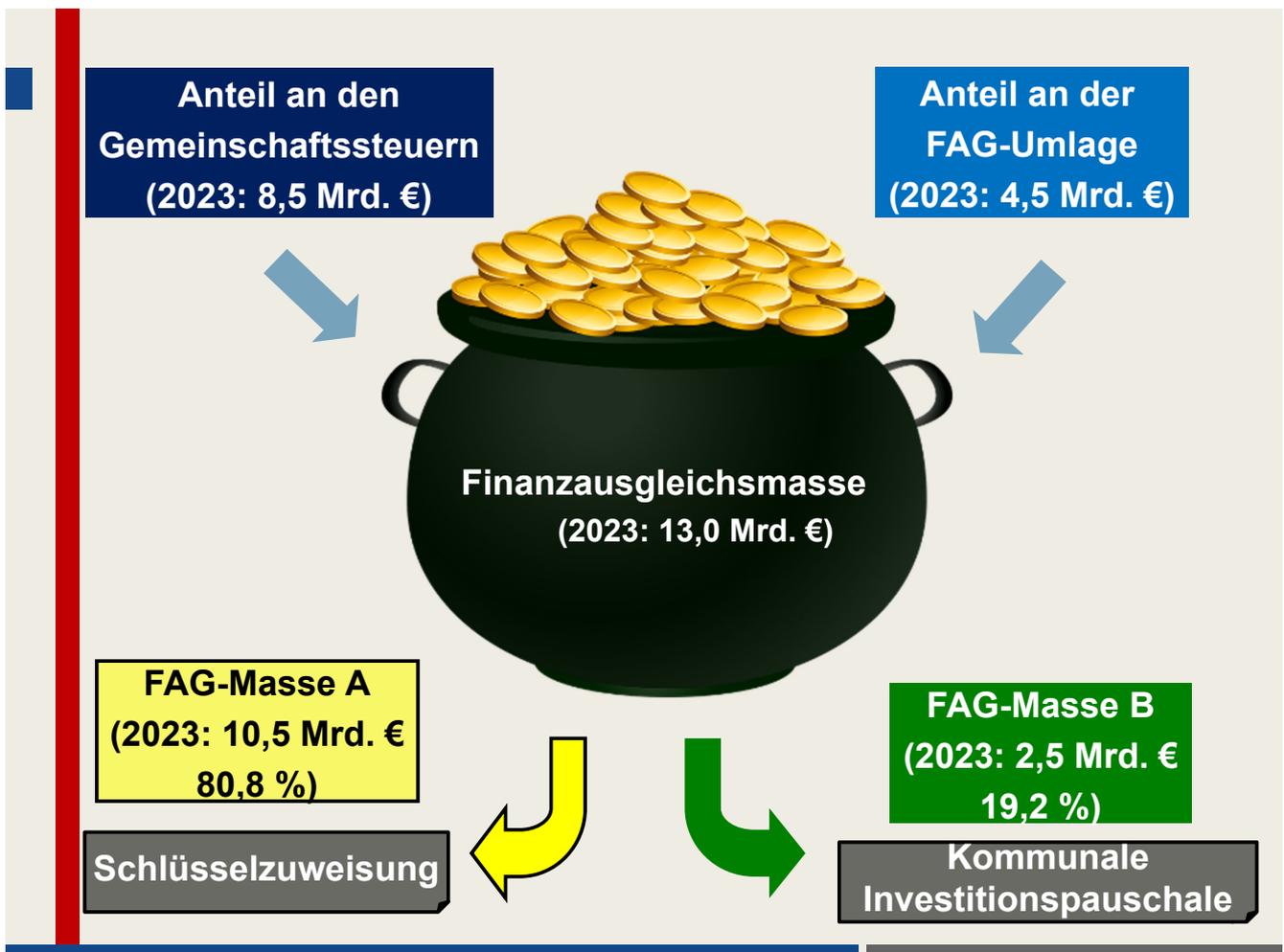
Gewerbebetrieb

Bisher: (StMB) 434,32 € x (HS) 350 v.H. = (GrSt) 1.520,12 €

Nachher: (StMB) 745,65 € x (HS) 190 v.H. = (GrSt) 1.416,74 €

Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung



Übergangslösung

- In den Jahren 2027-2029 wird der Mittelwert der Steuerkraftmesszahl der Jahre 2025 und 2026 bei Grundsteuer A und B angesetzt.
- Veränderungen und Grundsteuer C bleiben unberücksichtigt.

Gemeinsames Schreiben des Gemeinde-, Städte- und Landkreistages BW vom 31.05.2024

Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

31

Bisherige Urteile

**Finanzgericht Rheinland-Pfalz
vom 23. November 2023:**

- Die Vollziehung von Grundsteuerwertbescheiden wegen ernstlicher Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Bescheide ausgesetzt.
- Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln des Bundesmodells.
- Das FG hat insbesondere wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.

32

Bisherige Urteile

Bundesfinanzhof

Beschluss vom 27. Mai 2024:

(zum Urteil vom 23.11.2023)

- Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides, weil eine Verletzung des Übermaßverbots nicht nachgewiesen werden kann.
- Der Gesetzgeber verfügt über einen großen Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum.
- Verfassungsrechtliche Zweifel wurden nicht geprüft.

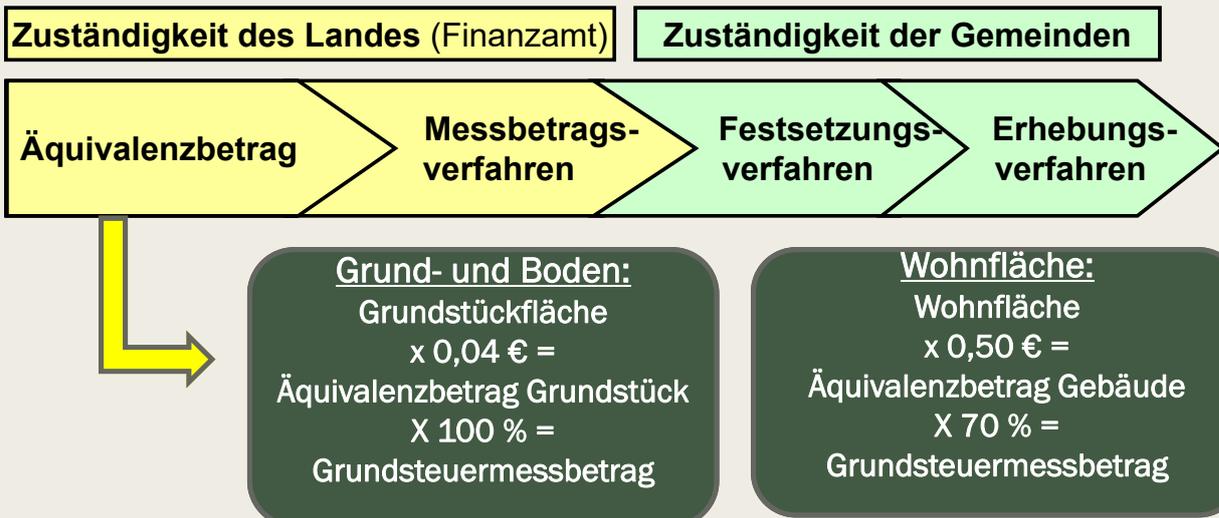
33

Bisherige Urteile

Finanzgericht Bayern vom 08.08.2023:

Landesmodell Bayern

- Keine Unterscheidung nach Grundstücksarten



Bisherige Urteile

Finanzgericht Bayern vom 08.08.2023:

- **Keine Zweifel an der ernstlichen Verfassungsmäßigkeit des BayGrStG.**
- **Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber von Praktikabilitätserwägungen leiten lassen, ...und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können.**
- **Der Antragsteller erleidet durch die angefochtene Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge sowie der Grundsteuermessbeträge keine Nachteile von erheblichem Gewicht.**

35

Bisherige Urteile

Finanzgericht Sachsen vom 23.10.2023:

- **Die Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 und Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025 sind rechtmäßig.**
- **Eine Klage wurde abgewiesen und dadurch wurde für Finanzämter und Kommunen Rechtssicherheit geschaffen.**
- **Das BVerfG hat einen weiten Gestaltungsspielraum gelassen, dessen Grenzen der Gleichheitsgrundsatz ist. Diesen Anforderungen genügt die Grundsteuerreform.**
- **Die Bodenwerte dürfen auf Grundlage der Feststellung durch die Gutachterausschüsse bestimmt werden.**

36

Zukünftige Urteile

Finanzgericht Baden-Württemberg:

- Zwei Musterklagen von vier Verbänden (Bund der Steuerzahler, Haus & Grund Württemberg und Baden sowie der Verband Wohnungseigentum BW).
- Eine Verhandlung fand hierzu am 11. Juni 2024 in Stuttgart statt.
- Beide Klagen wurden abgewiesen.
- Das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 ist verfassungsgemäß.
- Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes.

37

Bodenwertmodell Baden-Württemberg



Unbürokratisch!
(Landessicht)

Leichte Folgebewertung!
(Landessicht)

**Entlastung kleiner
Grundstücke!**

**Grundstücke sind in
Zukunft gewichtiger.**

**Problem:
Gleichheitsgrundsatz?**

**FAG wird sich
verändern?**

**Freistehende Häuser mit
Fläche werden belastet!**

**Gewerbe wird auf Kosten
von Privaten entlastet!**

38



**Vielen Dank
für ihre
Aufmerksamkeit**