

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	01.12.2020	Information
------------	-------------	------------	-------------

Information über die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg - Kenntnisnahme

Am 4.11.2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg nach erwartet kontroverser Diskussion das Grundsteuerreformgesetz beschlossen.

Die Eckpunkte des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab 2025:

Verfahrensrechtlich bleibt es beim bisher bekannten dreistufigen Verfahren

- Ermittlung und Feststellung von Grundsteuerwerten durch die Finanzämter
- Messbetragsverfahren (ggf. Zerlegung) durch die Finanzämter
- Grundsteuerfestsetzung und -erhebung durch die Gemeinden

Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft)

Die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) wird in Anlehnung an die Bundesregelung im Ertragswertverfahren geregelt (§§ 26 ff. LGrStG neu). Der im Ertragswertverfahren zu ermittelnde Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille (§ 40 Abs. 1 LGrStG neu) vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land-und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B (§ 26 Abs. 4 Nr. 1 LGrStG neu). **D. h. der Wohnteil landwirtschaftlicher Hofstellen ist künftig Gegenstand der Grundsteuer B.**

Grundsteuer B (Grundvermögen)

Die Bewertung der Grundstücke des Grundvermögens **orientiert sich ausschließlich am Bodenwert (§ 38 LGrStG neu)**. Der Bodenwert, so die Überlegung des Gesetzgebers, spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpert das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Maßgebend ist der Bodenrichtwert

des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten (§ 38 Abs. 3 LGrStG neu). Dies kann z. B. bei Außenbereichsgrundstücken, etwa landwirtschaftlichen Hofstellen, für die die anteilige Fläche für den Wohnteil zu bewerten ist, der Fall sein. **Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm.** Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt bei der Finanzverwaltung und bei den Steuerpflichtigen. **Zur Entlastung des Wohnbereichs** wird im Grundsteuermessbetragsverfahren auf Ebene der Steuermesszahl (§ 40 LGrStG neu) **eine Privilegierung eingeführt, die an die überwiegende Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken anknüpft (Abschlag um 30 Prozent** von der ansonsten anzuwendenden Steuermesszahl von 1,3 Promille). Deshalb ist von einer modifizierten Bodenwertsteuer die Rede. **Eine Privilegierung durch einen weiteren Messbetragsabschlag gibt es für Denkmalschutz und sozialen Wohnungsbau (§ 30 Abs. 4 bis 6 LGrStG neu).**

Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert.

Die Befreiungstatbestände des bisher geltenden Rechts werden fortgeführt.

Alle 7 Jahre findet eine Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte statt, die erste zum 1.1.2022, die dann der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt wird, die nächste dann zum 1.1.2029 (vgl. § 15 LGrStG neu). Dem schließt sich eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge an, die erste zum 1.1.2025 (§ 59 Abs. 1 LGrStG neu), die nächste dann zum 1.1.2029 mit Geltung der neuen Messbeträge ab 2031 (§ 41 LGrStG). In der Zwischenzeit gibt es die bekannten Fortschreibungen der Grundstückswerte sowie die Nachfeststellung von Grundsteuerwerten bzw. die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen, wenn wirtschaftliche Einheiten neu entstehen. Bei einer Fortschreibung und einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 21 LGrStG neu). D. h. Änderungen der Bodenrichtwerte allein lösen also keine Neubewertung zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten aus, erst die von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2029 neu festzustellenden Bodenrichtwerte sind dann wieder für die Grundsteuer ab 2031 relevant.

Grundsteuerfestsetzung und -erhebung durch die Gemeinden

Die Kommunen werden wie bisher ein Hebesatzrecht haben und einen Hebesatz für die GrSt A und einen Hebesatz für die GrSt B festlegen können.

Bei der Grundsteuerreform ist Aufkommensneutralität *angestrebt*. Wobei die angestrebte Aufkommensneutralität in der Gesamtbetrachtung nicht ausschließt, dass es für einzelne Grundstücke, Grundstücksarten oder Lagen zu Mehrbelastungen oder Entlastungen gegenüber dem Status quo kommen wird.

Zeitplan

Neben der IT-Anpassung bei der Finanzverwaltung (Anpassung der Veranlagungssoftware bis 2025) - steht für die Kommunen zunächst die **Ermittlung der Bodenrichtwerte für Zwecke der Grundsteuer zum 1.1.2022 durch die Gutachterausschüsse im Vordergrund. Die Grundstückseigentümer benötigen diese Angaben für ihre Grundsteuerwerterklärungen, die sie voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2022 über das ELSTER-Portal bei den Finanzämtern werden einreichen können.**

Ab 2025 sollen die Kommunen dann die Grundstückseigentümer auf der Grundlage des neuen Rechts heranziehen können. Dies bedingt vorausgehend die Festsetzung der neuen Grundsteuermessbeträge. **Das Gros der neuen Messbescheide sollte bis spätestens Juli 2024 vorliegen, damit die Kommunen vor Erlass der Grundsteuerbescheide 2025 mit Blick auf die angestrebte Aufkommensneutralität die Möglichkeit der Überprüfung und Neufestsetzung der Hebesätze auf der Grundlage einer repräsentativen Anzahl neuer Grundsteuermessbescheide haben.** Hier zeichnet sich bereits jetzt ab, dass es zu kleineren und größeren Hebesatzänderungen – sowohl nach oben als auch nach unten – kommen kann. Denn das im Lande höchst unterschiedliche Niveau der Bodenwerte wird – bei überall gleicher Steuermesszahl – in Relation zu den bisherigen Grundsteuermessbeträgen zu setzen sein. Darüber hinaus wird es teilweise zu erheblichen Verschiebungen unter den einzelnen Steuerpflichtigen kommen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt von den Informationen zur Grundsteuerreform Kenntnis.