FAQs zur Grundsteuerreform (Stand März 2023)

Warum muss die Grundsteuer neu geregelt werden?

Die Neuregelung geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem April 2018 zurück. Das Gericht stufte die bisherige Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig ein. Die Basis für die Berechnung, also die Grundstückswerte (auch Einheitswerte genannt), sei völlig veraltet und ungerecht.

Was ändert sich an der Grundsteuer bis einschließlich 2024?

Nichts.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom April 2018 die Fortgeltung des Grundsteuersteuergesetzes in der bisherigen Form bis einschließlich 2024 zugelassen.

Wie ist die Rechtslage in Baden-Württemberg ab 2025?

Am 4. November 2020 hat der Landtag ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. In Baden-Württemberg wird die Grundsteuer damit nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt. Dieses Modell löst die bisherige Einheitsbewertung ab. Die Neuregelung gilt für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Informationen des Finanzministeriums Baden-Württemberg zur Landesgrundsteuer einschließlich Landesgrundsteuergesetz finden Sie im Internet auf folgender Seite:

www.grundsteuer-bw.de

Wann wirkt sich das neue Modell für die Bürgerinnen und Bürger aus?

Um die Reform umzusetzen sind umfangreiche Vorarbeiten notwendig. Eigentümerinnen und Eigentümern müssen über eine Steuererklärung zunächst Angaben zu ihrem Grundstück machen. Anschließend erfolgt die Bewertung beim zuständigen Finanzamt. Das Ergebnis, also die Höhe des neuen Grundsteuerwerts und des Steuermessbetrags, erfahren die Eigentümerinnen und Eigentümer in einem schriftlichen Bescheid des Finanzamts.

Die Höhe der an die Stadt Mannheim zu zahlenden Grundsteuer wird durch Grundsteuerbescheide festgesetzt. Die Stadt Mannheim plant derzeit die Grundsteuerbescheide im Januar 2025 zu erteilen.

Grundsteuer B, Abgabe von Steuererklärungen

Für die zum Stichtag 1. Januar 2022 durchzuführende Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte der Grundsteuer B sind Grundstückseigentümer*innen und Erbbauberechtigte verpflichtet, schon im Jahr 2022 zwischen 01.07.2022 und 31.10.2022 **eine Steuererklärung an das Finanzamt Mannheim-Stadt bzw. Mannheim-Neckarstadt abzugeben, nicht an die Stadtverwaltung Mannheim.** Die Finanzverwaltung hat private Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Eigentümerinnen und Eigentümer landwirtschaftlicher Hofstellen dazu in einem Informationsschreiben aufgefordert.

Die Steuererklärung ist elektronisch über das Portal ELSTER der Finanzämter abzugeben. Nähere Informationen zur ELSTER-Registrierung finden Sie unter

www.elster.de/eportal/registrierung-auswahl.

Wir empfehlen Ihnen, sich frühzeitig zu registrieren, da der Anmeldeprozess einige Zeit andauert.

Eine Abgabe in Papierform ist in begründeten Ausnahmefällen (sog. „Härtefallregelung“) möglich. Dies der Fall, wenn jemand beispielsweise keinen Internetzugang hat oder den Umgang mit dem Internet nicht gewohnt ist und sich die Situation künftig auch nicht ändert. Ab Juli 2022 kann der Betroffene einen amtlichen Papiervordruck beim zuständigen Finanzamt erhalten.

In der Steuererklärung müssen u.a. Angaben zu dem am Stichtag 1. Januar 2022 maßgebenden Bodenrichtwert des Grundstücks gemacht werden. Diesen hat der Gutachterausschuss der Stadt Mannheim festzustellen. Die Bodenrichtwerte können seit Juli 2022 über www.grundsteuer-bw.de eingesehen werden. Außerdem müssen Angaben zum Aktenzeichen (enthalten im oben angesprochenen Informationsschreiben) und zur Grundstücksfläche, sowie ggf. über die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken, gemacht werden.

Grundsteuer A, land- und forstwirtschaftliches Vermögen

Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft bzw. einzelne land- und fortwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist im Januar 2023 ein separates Schreiben der Finanzverwaltung mit gesonderter Abgabepflicht vorgesehen.

Was sind die Eckpunkte der Neuregelung in Baden-Württemberg

Wie bisher unterliegen der Grundsteuer die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B). Daneben wird den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen (Grundsteuer C).

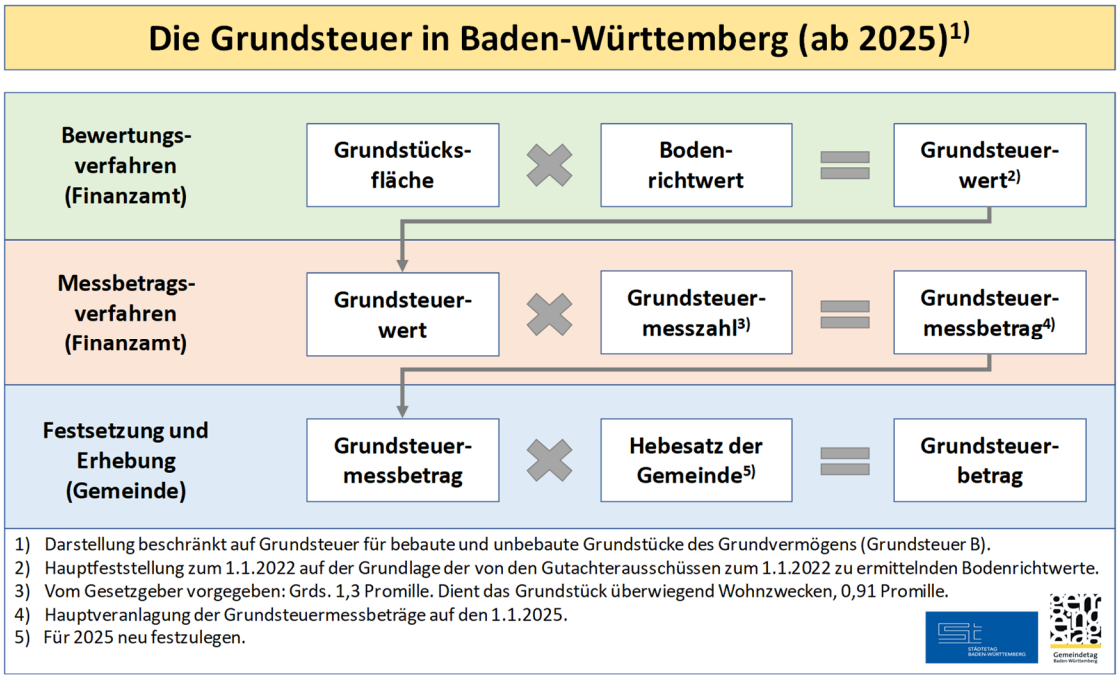
Auch verfahrensrechtlich bleibt es beim bisher bekannten dreistufigen Verfahren: Die örtlich zuständigen Finanzämter bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) durch Grundsteuerwertbescheide fest. In einem weiteren Schritt berechnen sie die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch Grundsteuermessbescheide fest. Die Kommunen legen die örtlichen Hebesätze jeweils für die Grundsteuer A,

die Grundsteuer B und – sofern die Kommune von der Möglichkeit der Festlegung eines separaten Hebesatzes für unbebautes Bauland Gebrauch macht – Grundsteuer C fest, erlassen die Grundsteuerbescheide und erheben die Grundsteuer.

Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt in Anlehnung an die ab 2025 geltende Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren: Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille 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.

Regelungen zur Grundsteuer B siehe im Folgenden.

Schematische Darstellung der Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025



Was ist das modifizierte Bodenwertmodell?

Beim modifizierten Bodenwertmodell basiert die Bewertung im Wesentlichen auf zwei Kriterien: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte miteinander multipliziert. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird das Bewertungsergebnis einer reinen Bodenwertsteuer durch einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent modifiziert. Das Ergebnis ist der Grundsteuerwert, der den verfassungswidrigen Einheitswert künftig ersetzt.

Der Landesgesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, auch die Gebäude in die Bewertung einzubeziehen. Der Bodenwert, so seine Überlegung, spiegele den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpere das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. 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 weitgehend. Lediglich für die Gewährung des Abschlags um 30% für überwiegende Wohnnutzung ist eine „laufende“ Überprüfung der überwiegenden Nutzung zu Wohnzwecken künftig weiterhin erforderlich.

Was ist der Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die in ihren wertrelevanten Grundstücksmerkmalen (u.a. Entwicklungszustand) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Die typischen wertrelevanten Grundstücksmerkmale der Zone sind für ein Normgrundstück (Richtwertgrundstück) beschrieben. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern. Der Bodenrichtwert wird von den regional zuständigen Gutachterausschüssen in nicht öffentlichen Sitzungen ermittelt und regelmäßig aktualisiert. Er stellt den Wert des unbebauten Grund und Bodens in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dar. Für die Bodenrichtwertermittlung sind u.a. die Daten der Kaufpreissammlung zu Grunde zu legen. Ein anderer Wert kann für Zwecke der Grundsteuer auf Antrag mittels qualifiziertem Gutachten nachgewiesen werden.

Was ist die Grundsteuermesszahl beziehungsweise der Grundsteuermessbetrag?

Mithilfe der Grundsteuermesszahl werden die Grundsteuerwerte an die neuen Verhältnisse angepasst. Die neue Steuermesszahl liegt bei 1,3 ‰, in der Einheitsbewertung waren es bis zu 3,5 ‰. Durch das Senken der Messzahl wird bereits der größte Teil des im Vergleich zum bisherigen Einheitswert gestiegenen Wertes kompensiert. So soll eine grundsätzliche Mehrbelastung durch die Reform vermieden werden. Auf Ebene der Steuermesszahl werden zudem vom Landesgesetzgeber als besonders förderwürdig und förderbedürftig bewertete Zwecke unterstützt. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl um 30 % reduziert, um das Grundbedürfnis "Wohnen" angemessen zu berücksichtigen. Durch die Multiplikation des Grundsteuerwertes mit der Steuermesszahl erhält man den Grundsteuermessbetrag. Aus ihm und dem jeweiligen Hebesatz ermitteln die Gemeinden die konkrete Grundsteuer.

Warum wird vom Landesgesetzgeber eine Grundsteuer C eingeführt?

Viele Kommunen – vor allem in Ballungsgebieten – stehen vor einer großen Herausforderung: Einerseits benötigen sie Wohnraum. Andererseits liegen geeignete Grundstücke brach. Denn der Wert von brachliegenden Grundstücken steigt. Sie werden deshalb häufig Objekt von Spekulationen. Die Grundsteuer C soll ab 2025 diesem Problem entgegenwirken. Kommunen können dann für unbebautes Bauland einen höheren Hebesatz festlegen. Dafür müssen jedoch städtebauliche Gründe vorliegen. Den Hebesatz muss die Kommune in einer Allgemeinverfügung bekannt geben. Dort muss sie auch die städtebaulichen Erwägungen be-

gründen. Und sie muss das Gemeindegebiet benennen, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll (inklusive der betreffenden baureifen Grundstücke). Ob Mannheim von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wird ist noch offen.

Was ist der Hebesatz und wo gibt es Informationen zum Hebesatz für ein Grundstück?

Mit dem Hebesatz bestimmt die einzelne Kommune, wie hoch letztlich die Grundsteuerbelastung wird. Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes wird die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Gemeindegebiet sein. Die Kommune errechnet anhand der Gesamtsumme, wie hoch der Hebesatz sein muss, um das angestrebte, bisherige Aufkommensniveau zu erreichen. Der Gemeinderat legt die Hebesätze fest. In Mannheim werden sie im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Stadt Mannheim veröffentlicht.

Wie hoch werden die Hebesätze ab dem Jahr 2025 in Mannheim sein?

Das ist derzeit noch nicht bekannt. Eine Festlegung der Hebesätze wird im Lauf des Jahres 2024 vorgenommen.

Die Stadt Mannheim plant die Grundsteuerreform aufkommensneutral umsetzen.

Wird es große Unterschiede zur jetzigen Grundsteuerhöhe geben?

Das kann man derzeit noch nicht konkret sagen.

Es wird bei einem Teil der Grundsteuerpflichtigen zu einer Verringerung der Höhe der Grundsteuer kommen, bei einem Teil zu einer Erhöhung. Dies ist durch die vom Bundesverfassungsgericht verordnete Reform auch gewollt, da die bisherigen Maßstäbe auf veralteten Werten basieren und dadurch verfassungswidrig sind.

Grundsätzlich gilt, dass die modifizierte Bodenwertsteuer unbebaute Grundstücke verteuern wird und effizient bebaute Grundstücke - wie häufig bei Mehrfamilienhäusern gegeben - entlasten wird.

Wie berechnet sich die Grundsteuer B nach dem modifizierten Bodenwertmodell?

Dazu ein Beispiel: Eine Grundstückseigentümerin hat ein Einfamilienhaus auf einem 300 Quadratmeter großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt 400 Euro pro Quadratmeter. Der Hebesatz 2025 der Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet, soll für die neue Grundsteuer bei 350 Prozent liegen.

Grundsteuerwert	300 qm x 400 €/qm = 120.000 €
Steuermessbetrag	1,3 ‰ - 30 %-Abschlag (Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt)
	= 0,91 ‰ Steuermesszahl neu
	120.000 € x 0,91 ‰ = 109,20 €
Grundsteuer	109,20 € x 350 % = 382,20 €

Die Höhe der Grundsteuer beträgt somit für das Einfamilienhaus 382,20 Euro pro Jahr oder etwa 32 Euro pro Monat.

Welche Folgen hat die Reform für Mieterinnen und Mieter?

Nach den mietrechtlichen Regelungen ist die Grundsteuer umlagefähig. Das bedeutet, Eigentümerinnen oder Eigentümer dürfen die Grundsteuer den Mieterinnen und Mietern über die Nebenkosten in Rechnung stellen. An dieser bundesrechtlichen Regelung hat sich nichts geändert. Wie sich die Reform auswirkt, können die Mieterinnen und Mietern anhand der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2025 sehen, sofern die Grundsteuer auf sie umgelegt wird.

Was ist der Unterschied zum sogenannten Bundesmodell?

Das Bundesmodell besteht zunächst aus zwei Komponenten: dem Grund und Boden sowie dem darauf befindlichen Gebäude. Sobald ein Gebäude bewertet werden muss, ist eine komplizierte Berechnung erforderlich. Beim Bundesmodell werden, neben dem für die Bodenwertsteuer erforderlichen Bodenrichtwert und der Grundstücksfläche, zusätzlich Angaben zur Immobilienart, Gebäudefläche und zum Gebäudealter benötigt. Insbesondere die Bewertung des Gebäudeanteils ist dabei sehr detailreich und greift auf viele Pauschalierungen zurück, um das Modell für eine so umfangreiche Bewertung überhaupt noch handhabbar zu machen. Aufgrund dieser Pauschalierungen gibt es erhebliche Kritik, dass dadurch kein zutreffender Wert ermittelt wird. Kritikerinnen und Kritiker des Bundesmodells machen daran ihre verfassungsrechtlichen Zweifel fest.
Weiterführende Informationen zum Bundesmodell finden Sie auf folgender Internetseite:
https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/2019-06-21-faq-die-neue-grundsteuer.html

Was passiert, wenn ich die Abgabefrist versäumt habe?

Die Abgabefrist für die Grundsteuer A ist der 31.03.2023 und für die Grundsteuer B endete die Abgabefrist am 31.01.2023.
Nach Ablauf der Fristen werden die Finanzämter voraussichtlich für die Grundsteuer B im April 2023 und für die Grundsteuer A im zweiten Quartal 2023 Erinnerungen verschicken. Das ist allerdings keine Fristverlängerung! Spätestens nach der Erinnerung sollten versäumte Erklärungen deshalb unverzüglich nachgeholt werden. Andernfalls könnte es zu Verspätungszuschlägen und einer Schätzung des Grundsteuerwertes durch das Finanzamt kommen. Weil die Zeit für die Umsetzung der Reform knapp ist, ist eine weitere Fristverlängerung nicht möglich.