

Informationen zur Reform der Grundsteuer

Wieso wird reformiert?

Was gilt künftig?

Was muss veranlasst werden?

Die neue GRUNDSTEUER

- Ab 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben

Ziel: einfach und transparent

- **Wieso** die Reform?

2018 hat das **Bundesverfassungsgericht** die bisherige Regelung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft

Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig

Beschluss BVerfG vom 10.04.2018

- Grundsteuerberechnung basiert auf Einheitswerten
- Einheitswerte seit Jahrzehnten nicht fortgeschrieben und demnach "völlig überholt" und führen zu "gravierenden Ungleichbehandlungen" der Immobilienbesitzer
- Gesetzgeber hat 5 Jahre um eine Neuregelung zu verabschieden
- Neue Grundsteuer soll ab 01.01.2025 erhoben werden

Reform der Grundsteuer

- **16.10.2019** Beschluss **Bundestag** zur Neuregelung der Grundsteuer
- **08.11.2019** Zustimmung **Bundesrat**

Bundeseinheitliche Neuregelung mit Öffnungsklausel für länderspezifische Ausgestaltungen

- **20.11.2020** Beschluss **Landtag Baden-Württemberg**
Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (LGrStG)
Modifiziertes Bodenwertmodell

Reform der Grundsteuer

A B C der neuen Grundsteuer



Die **Grundsteuer A** (=agrarisch)
wird für Betriebe der Land- und
Forstwirtschaft erhoben

Reform der Grundsteuer

A B C der neuen Grundsteuer



Die **Grundsteuer B** (=baulich) wird auf das Grundvermögen erhoben, also auf bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht unter die Grundsteuer A fallen

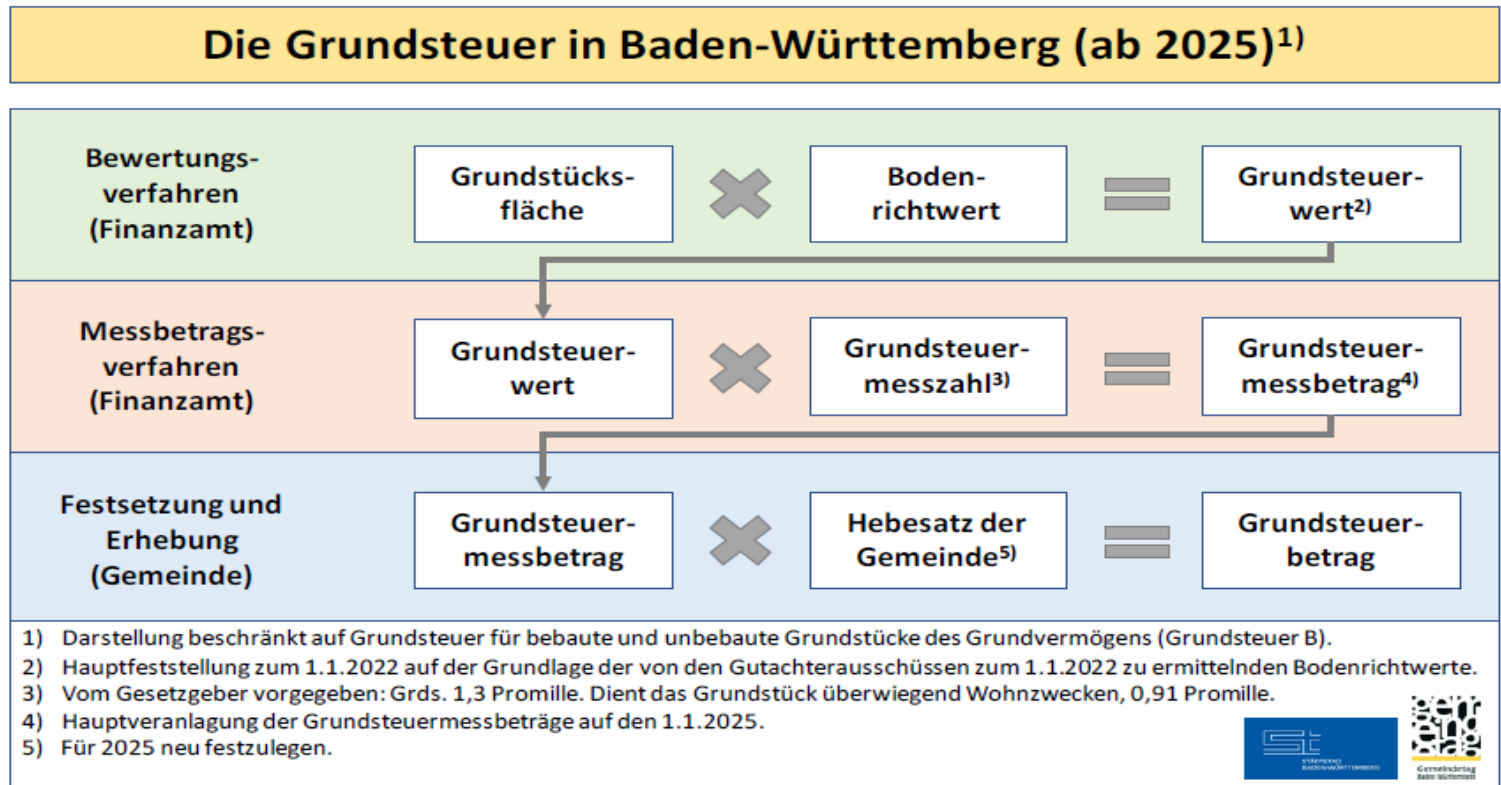
A B C der neuen Grundsteuer

Die Grundsteuer C

Kann von den Kommunen auf baureife, unbebaute Grundstücke erhoben werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen —→ **Neuregelung**

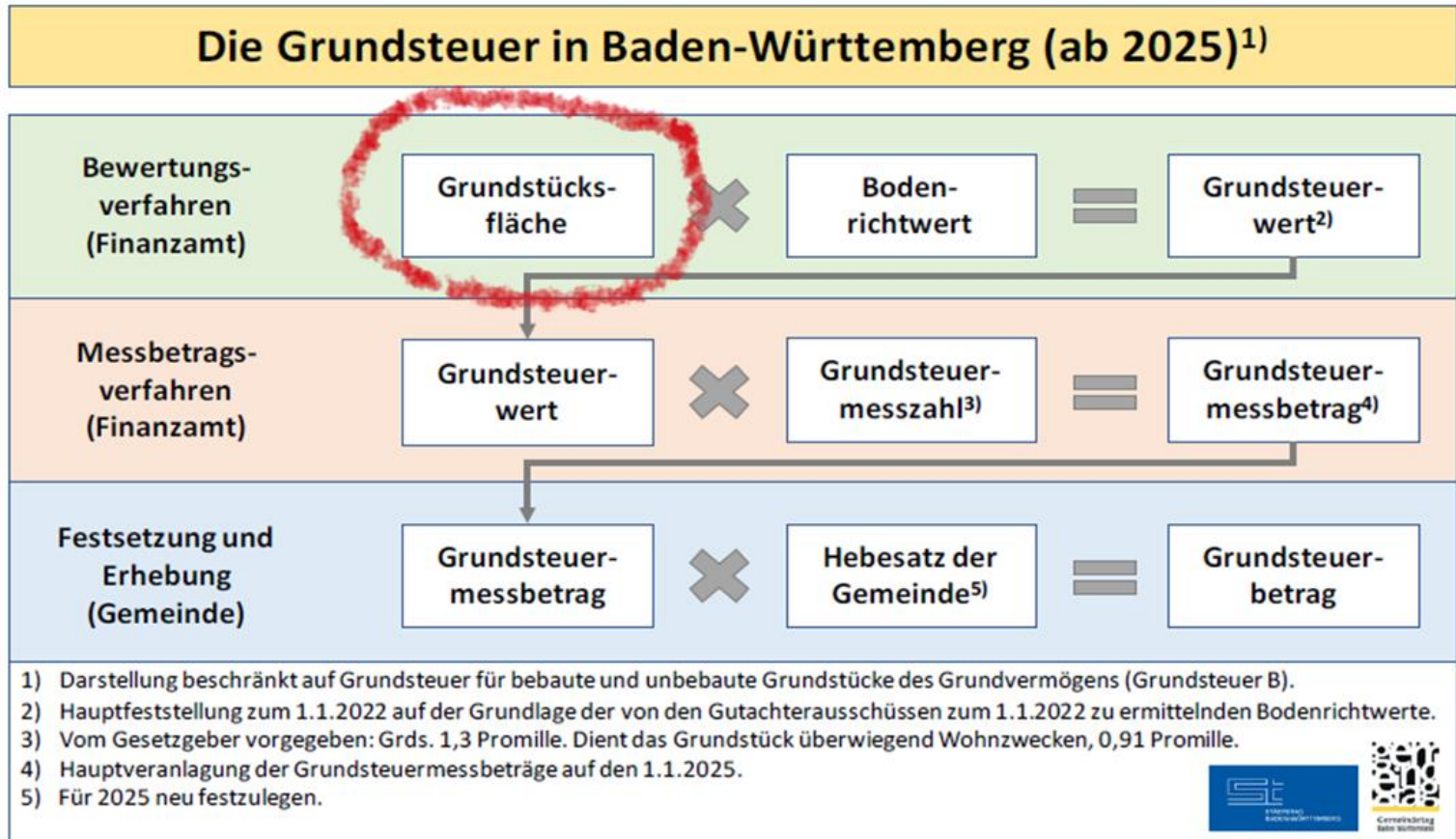
Reform der Grundsteuer

Berechnung der neuen Grundsteuer B



Reform der Grundsteuer

Berechnung der neuen Grundsteuer B



Wo finde ich die **Grundstücksfläche**?

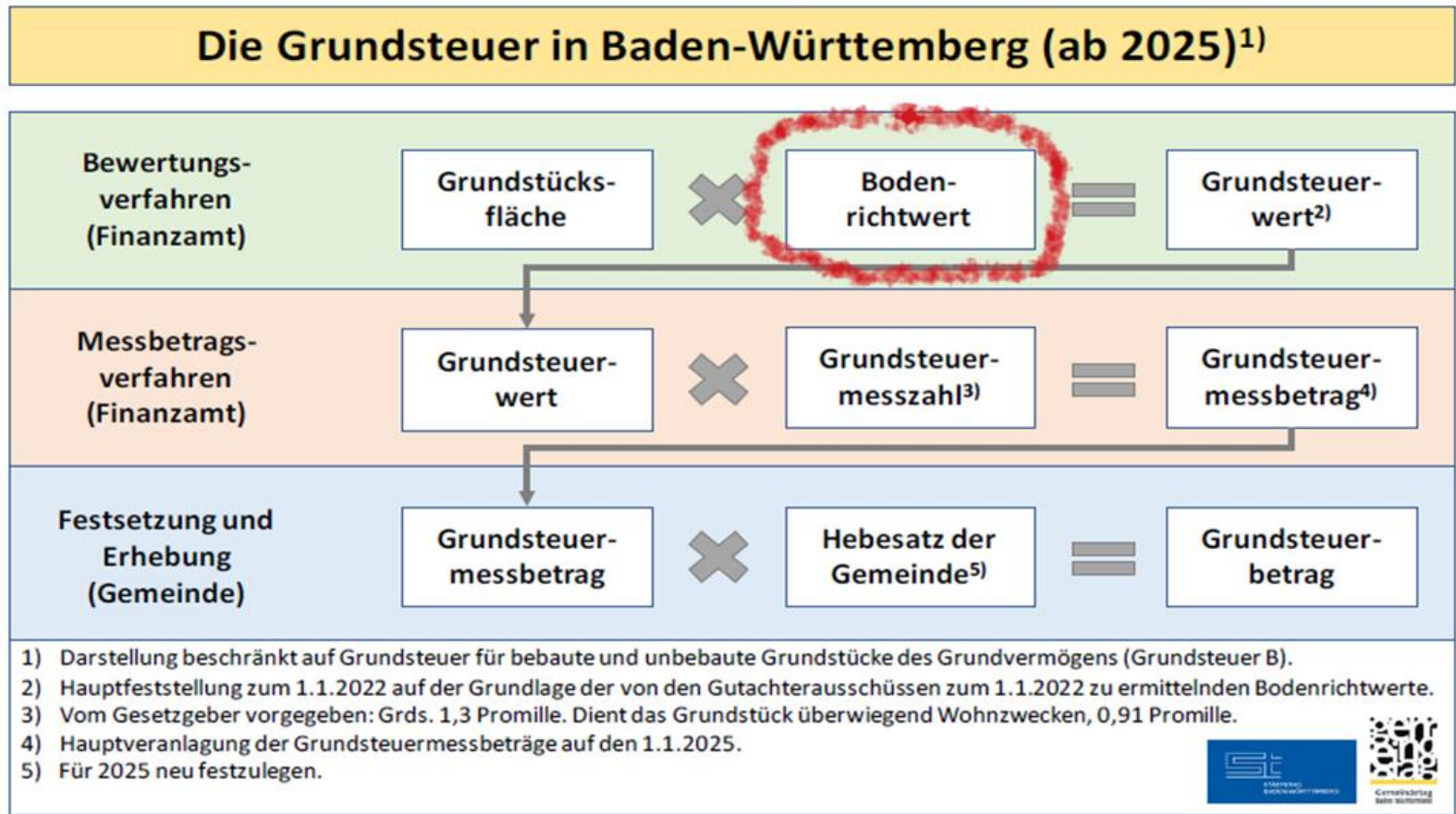
- Die Grundstücksfläche findet man im Grundbuch im Bestandsverzeichnis (Erste Seite)
- Wo bekomme ich einen Grundbuchauszug?

Grundbuchamt Achern
Rathausplatz 4
77855 Achern
07841/6733402

- Die Grundstücksfläche findet man auch im notariellen Kaufvertrag

Reform der Grundsteuer

Berechnung der neuen Grundsteuer B



Wo finde ich den **Bodenrichtwert**?

- Den jeweiligen Bodenrichtwert zum 01.01.2022 findet man im Internet unter:

[Boris-BW \(Bodenrichtwertinformationssystem\)](https://www.gutachterausschuesse-bw.de)

<https://www.gutachterausschuesse-bw.de>

Anmerkung: Aktuelle Bodenrichtwerte frühestens ab 01.07.2022 abrufbar

- Der Bodenrichtwert kann auch bei der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr erfragt werden

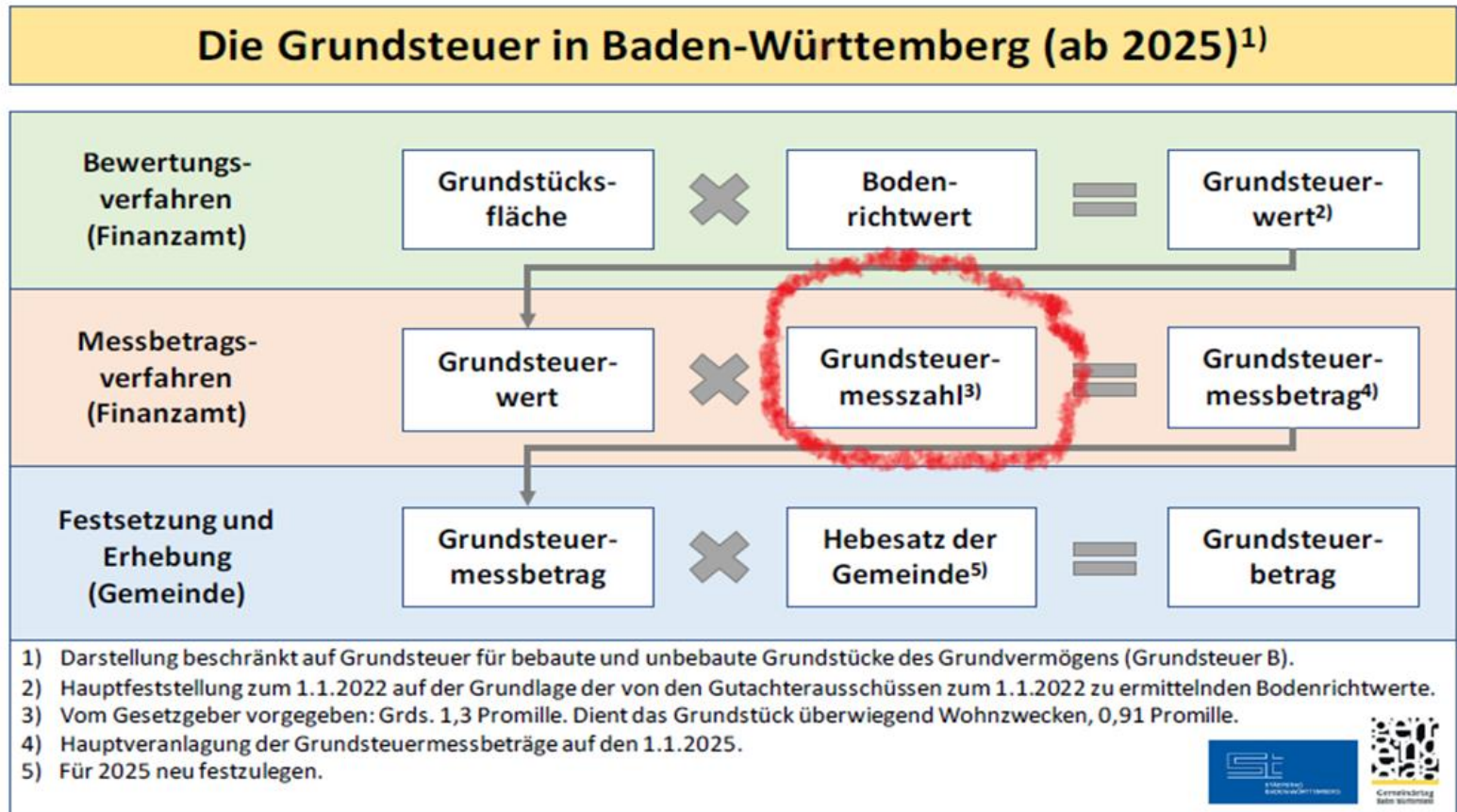
Geschäftsstelle Gemeinsamer
Gutachterausschuss Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr/Schwarzwald
07821/910-0800

Berechnungsbeispiel

- Grundstücksgröße: **400 m²**
- Bodenrichtwert zum 01.01.2022: **250 €/m²**
- Grundsteuerwert: $400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 100.000 \text{ €}$

Reform der Grundsteuer

Berechnung der neuen Grundsteuer B



Wie hoch ist die **Grundsteuermesszahl**?

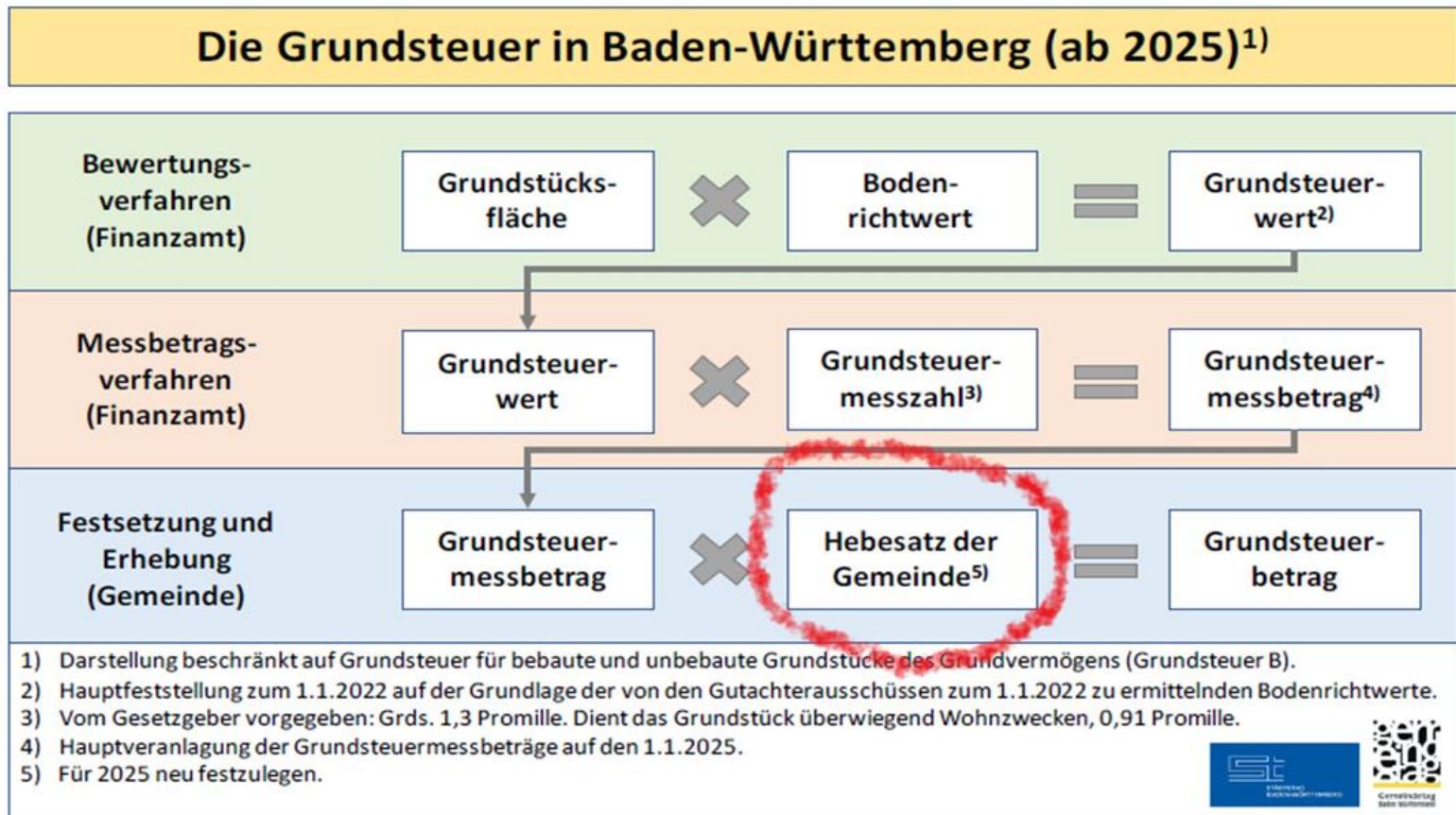
- Die Grundsteuermesszahl beträgt **1,3 Promille** oder **0,0013** (§ 40 Abs. 2 LGrStG)
- Dient das Grundstück **überwiegend** zu Wohnzwecken erfolgt ein Abschlag von **30 Prozent** auf die Grundsteuermesszahl. Diese beträgt dann **0,91 Promille** oder **0,00091**
- Weitere gesetzliche Abschläge auf die Grundsteuermesszahl:
 - 25 % bei Förderung nach Landeswohnraumfördergesetz
 - 25 % bei gemeinnützigen Genossenschaften und Vereinen
 - 10 % bei Kulturdenkmalen

Berechnungsbeispiel

- Grundsteuerwert: $400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = \mathbf{100.000 \text{ €}}$
- Grundsteuermessbetrag
1,3 Promille – 30%-Abschlag
(Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt)
= 0,91 Promille Grundsteuermesszahl neu
 $100.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ Promille} = 91,00 \text{ €}$

Reform der Grundsteuer

Berechnung der neuen Grundsteuer B



Wie hoch ist der **Hebesatz**?

- Ziel ist es, die Grundsteuerreform **aufkommensneutral** zu gestalten, d.h. es soll grundsätzlich nicht mehr Grundsteuer erhoben werden als bisher
- Erst mit einer hinreichend großen Anzahl an neu festgestellten Grundsteuermessbeträgen lassen sich die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B bestimmen
- **Aber:** in Einzelfällen wird es zu Belastungsverschiebungen kommen.
- Grundsätzlich gilt:
 - **baureife, unbebaute** Grundstücke werden sich verteuern
 - effizient bebaute Grundstücke (z.B. Mehrfamilienhäuser) werden eher entlastet

Berechnungsbeispiel

- Grundsteuerwert: $400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = \mathbf{100.000 \text{ €}}$
- Grundsteuermessbetrag
1,3 Promille abzüglich **30%-Abschlag**
(Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt)
= 0,91 Promille Grundsteuermesszahl neu
 $100.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ Promille} = 91,00 \text{ €}$
- Grundsteuer:
 $91,00 \text{ €} \times 390 \%^* = 354,90 \text{ €}$
* fiktive Annahme

Feststellungserklärung (= Steuererklärung)

- Das LGrStG sieht die Abgabe einer Steuererklärung vor
Wieso ist eine Steuererklärung erforderlich?
- Die Daten zur Grundstücksbewertung liegen elektronisch teilweise vor, sind aber
 - a) nicht **umfassend** und b) nicht **technisch verwendbar**,
dass sie vollautomatisch und korrekt bearbeitet werden könnenBsp.: **Grundbucheinträge** häufig nicht aktuell
- Manche Daten sind der Finanzverwaltung noch nicht bekannt
Bsp.: **Nutzungsart (Wohnnutzung)**

Feststellungserklärung (= Steuererklärung)

- Das Finanzamt fordert zur Abgabe der Steuerklärung auf
 1. mittels öffentlicher Bekanntmachung erfolgen (März/April)
 2. jede natürliche Person soll über die SteuerID schriftlich zur Steuererklärung aufgefordert werden
- Die Steuererklärung soll elektronisch über Elster erfolgen. Ausnahmen von der elektronischen Erklärung müssen gesondert beantragt werden

[ELSTER](https://www.elster.de)

www.elster.de

Feststellungserklärung – notwendige Angaben

- Bodenrichtwert zum 01.01.2022
- **Aktenzeichen**
(findet sich auf dem letzten Grundsteuerbescheid der Kommune und dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamts)
- Zuständiges Finanzamt (Lage des Grundstücks)
- Name
- Adresse
- Geburtsdatum
- Wohnsitzfinanzamt
- **Steuernummer**
- **steuerliche Identifikationsnummer**
- Postempfänger (falls gewünscht)

Feststellungserklärung – notwendige Angaben

Bei Grundvermögen

- Flurstücksnummer
(Angabe findet sich im Grundbuch und im Kaufvertrag)
- Größe des Grundstücks
- Bodenrichtwert und
- Nutzung
(z.B. überwiegend zu Wohnzwecken)
- Bei Wohnungseigentum die Angabe des eigenen Anteils am Gesamtgrundstück
(z.B. 5/10 - Angabe findet sich im Grundbuch und im Kaufvertrag)

Feststellungserklärung – notwendige Angaben

Bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

- Flurstücksnummer
(Angabe findet sich im Grundbuch und im Kaufvertrag)
- Gemarkung
(Angabe findet sich im Grundbuch)
- Ertragsmesszahl und
- Nutzung
(z.B. Weinbauliche Nutzung bzw. Angaben zum Tierbestand)

Checkliste – Was braucht man?

- Grundstücksgröße
- Flurstücksnummer
- Bodenrichtwert
- Anmeldung ELSTER
- Aktenzeichen (bisher)
- Steuernummer
- steuerliche Identifikationsnummer

Wo findet man weitere Informationen?

- [Grundsteuer-BW](http://www.grundsteuer-bw.de)
(www.grundsteuer-bw.de)
- [Finanzministerium](https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/)
(<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>)
- [Service-BW](https://www.service-bw.de/en_US/web/guest/lebenslage/-/lebenslage/Reform+der+Grundsteuer-5001725-lebenslage-0)
(https://www.service-bw.de/en_US/web/guest/lebenslage/-/lebenslage/Reform+der+Grundsteuer-5001725-lebenslage-0)
- [Stadt Lahr](https://www.lahr.de/grundsteuer-bezahlen.34374.htm)
(<https://www.lahr.de/grundsteuer-bezahlen.34374.htm>)

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Gibt es Fragen? 