

Grundsteuerreform zum 01.01.2025



TOP 6
öS



Gemeinderat am 16.10.2024



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Reformbedarf

Urteil Bundesverfassungsgericht April 2018

- großer Bewertungsspielraum des Gesetzgebers
- realitätsgerechte Abbildung der Wirtschaftsgüter
- großer Verwaltungsaufwand spielt keine Rolle
- auch geringe Höhe der Steuer rechtfertigt nicht die Verwendung realitätsferner Bewertungsregeln
- Einheitswerte aus 1964 führen zu Ungleichbehandlung

Grundsteuerreform

Grundsteuerreformgesetz des Bundes lässt Abweichung von Bundesregelung in Landesgrundsteuergesetzen zu

- 11 Länder wenden Bundesmodell an
- 5 Länder haben abweichende Regelungen darunter Baden-Württemberg
- Baden-Württemberg: **Bodenwertsteuer für Grundsteuer B (Grundvermögen)**
- Baden-Württemberg: **Bundesmodell für Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlicher Besitz)**

Grundsteuermodell Baden-Württemberg

Grundsteuer B

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert = Grundsteuerwert

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Steuermesszahl

landw. Vermögen 0,55 v.T.

sonst. Vermögen 1,30 v.T.

Wohngrundstücke - 30 v.H.

staatl. gefördert - 25 v.H.

Kulturdenkmäler - 10 v. H.

Finanzämter

auf Basis Steuererklärung

Grundsteuermodell Baden-Württemberg

Grundsteuer B

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Städte und
Gemeinden

Freiwilliges Bekenntnis zur Aufkommensneutralität

Erhöhung der Akzeptanz

Grundsteueraufkommen

Aufkommensneutralität (absolute Beträge)

Jahr	Grundsteuer A	Grundsteuer B
2022	45.443,17 €	4.035.512,24 €
2023	44.557,77 €	4.059.389,41 €
2024	45.500,00 €	4.050.000,00 € (HH-Ansätze)
2024	52.017,28 €	4.095.098,76 € (Stand Sept.)
2025	45.500,00 €	4.050.000,00 €

Ermittlung Hebesätze

Hebesätze / ab 2025 Aufkommensneutralität

Jahr	Grundsteuer A	Grundsteuer B
2022	370 v.H.	430 v.H.
2023	370 v.H.	430 v.H.
2024	370 v.H.	430 v.H.
2025	440 v.H.	495 v.H.

Transparenzregister BW 473 v.H. bis 523 v.H.

Berechnungsbeispiele

Einfamilienhaus

Mosbach

bisher (MB) 38,68 € x (HS) 430 v.H. = 166,32 €

neu (MB) 122,40 € x (HS) 495 v.H. = 605,88 € (+439,56 €/ +264%)

Neckarelz

bisher (MB) 51,71 € x (HS) 430 v.H. = 222,35 €

neu (MB) 52,96 € x (HS) 495 v.H. = 262,15 € (+39,80 €/+18%)

Berechnungsbeispiele

Einfamilienhaus

Lohrbach

bisher (MB) 69,79 € x (HS) 430 v.H. = 300,10 €

neu (MB) 105,20 € x (HS) 495 v.H. = 520,74 € (+220,64 €/+74%)

Sattelbach

bisher (MB) 45,46 € x (HS) 430 v.H. = 195,48 €

neu (MB) 81,17 € x (HS) 495 v.H. = 401,79 € (+206,31 €/+106%)

Berechnungsbeispiele

Zweifamilienhaus

Mosbach

bisher (MB) 248,84 € x (HS) 430 v.H. = 1.070,01 €

neu (MB) 160,16 € x (HS) 495 v.H. = 792,79 € (-277,22 €/ -26%)

Lohrbach

bisher (MB) 94,62 € x (HS) 430 v.H. = 406,87 €

neu (MB) 119,21 € x (HS) 495 v.H. = 590,09 € (+183,22 €/ +45%)

Berechnungsbeispiele

Mehrfamilienhaus

Diedesheim

bisher (MB) 388,33 € x (HS) 430 v.H. = 1.669,82 €

neu (MB) 198,74 € x (HS) 495 v.H. = 983,76 € (-686,06 €/-41%)

Neckarelz

bisher (MB) 327,84 € x (HS) 430 v.H. = 1.409,71 €

neu (MB) 85,54 € x (HS) 495 v.H. = 423,42 € (-986,29 €/-70%)

Berechnungsbeispiele

Geschäftsgrundstück

Mosbach (im Mischgebiet)

bisher (MB) 1.207,39 € x (HS) 430 v.H. = 5.191,78 €

neu (MB) 1.223,56 € x (HS) 495 v.H. = 6.056,62 € (+864,85 €/+17%)

Neckarelz (im Gewerbegebiet)

bisher (MB) 4.978,45 € x (HS) 430 v.H. = 21.409,71 €

neu (MB) 1.989,39 € x (HS) 495 v.H. = 9.847,48 € (-11.559,85 €/ -54%)

Berechnungsbeispiele

Bauplatz

Mosbach

bisher (MB) 25,77 € x (HS) 430 v.H. = 110,81 €

neu (MB) 188,11 € x (HS) 495 v.H. = 931,14 € (+820,33 €/+740%)

Diedesheim

bisher (MB) 14,14 € x (HS) 430 v.H. = 60,80 €

neu (MB) 110,76 € x (HS) 495 v.H. = 548,26 € (+487,46 €/+802%)

Grundsteuer C

separater Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke

Voraussetzungen sind:

- städtebauliche Gründe z.B. erhöhter Wohnraumbedarf, Nachverdichtung, Innenentwicklung; sind in Allgemeinverfügung zu begründen
- sofortige Bebauung möglich
- auf bestimmten Gemeindeanteil beschränkt, falls städtebauliche Gründe nicht überall vorliegen
- genaue Bezeichnung und Lage der Grundstücke sind zu Beginn des Kalenderjahres zu bestimmen
- Hebesatz muss höher sein als die anderen Hebesätze

Grundsteuer C

- aufgrund aktuell noch bestehender rechtlicher Unsicherheiten sehen viele Kommunen von der Einführung zum 01.01.2025 zunächst ab
- bereits durch die deutliche Steigerung der Grundsteuermessbeträge für unbebaute Grundstücke erhöht sich die zu zahlende Grundsteuer beträchtlich
- nicht zu unterschätzender jährlich wiederkehrender zusätzlicher Verwaltungsaufwand

Daher wird die Einführung in Mosbach zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgeschlagen.

Grundsteuergesetz Baden-Württemberg

Grundsteuer A (ähnlich Bundesmodell)

Grundstücksfläche x Faktor LGrStG

+

Ertragsmesszahl x Faktor LGrStG

= Reinertrag

Reinertrag x Kapitalisierungsfaktor = Grundsteuerwert

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Steuermesszahl

landw. Vermögen 0,55 v.T.

Finanzämter
auf Basis Steuererklärung

Grundsteuergesetz Baden-Württemberg

Grundsteuer A (ähnlich Bundesmodell)

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Städte und
Gemeinden

Freiwilliges Bekenntnis zur Aufkommensneutralität

Erhöhung der Akzeptanz

Berechnungsbeispiele

landwirtschaftliche Grundstücke

- bisher (MB) 69,94 € x (HS) 370 v.H. = 258,78 €
neu (MB) 40,65 € x (HS) 440 v.H. = 178,86 € (-79,92 €/ -31%)
- bisher (MB) 5,83 € x (HS) 370 v.H. = 21,57 €
neu (MB) 15,68 € x (HS) 440 v.H. = 68,99 € (+47,42 €/ +320%)
- bisher (MB) 179,46 € x (HS) 370 v.H. = 664,00 €
neu (MB) 75,74 € x (HS) 440 v.H. = 333,26 € (-330,74 €/ -50%)

Hebesatzsatzung für Grundsteuer

zeitnahe Beschlussfassung erforderlich

- frühzeitige Information der Steuerzahler
- üblicherweise Beschlussfassung mit Haushaltssatzung, dann kein Bescheidversand vor erster Fälligkeit möglich, Erhebung der Grundsteuer kann nicht auf Basis der alten Messbeträge erfolgen
- Hebesätze der Kommunen sind künftig nicht mehr vergleichbar

Hebesatzsatzung für Grundsteuer

aufkommensneutrale Hebesätze

Grundsteuer A	440 v.H.	45.500 €
Grundsteuer B	495 v.H.	4.050.000 €

nachrichtlich

Transparenzregister 473 v.H. bis 523 v.H.

Grundsteuer B	473 v.H.	3.861.000 €
Grundsteuer B	523 v.H.	4.269.000 €

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!