

Sonderratgeber Grundsteuer

Stand 07. Januar 2026

Die Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

Zu Beginn des Jahres 2022 flatterte vielen Steuerzahlern mit ihrem Grundsteuerbescheid ein Informationsschreiben ins Haus. Darin wurde erklärt, dass dieses Jahr die ersten Schritte zur neuen Grundsteuer gemacht werden. Im Geldbeutel ist die Grundsteuerreform seit dem Jahr 2025 spürbar, denn seither zahlen die Bürger in Baden-Württemberg die neue Grundsteuer. Während die Ermittlung der Grundsteuer A für die Land- und Forstwirte nach dem bisher bekannten Verfahren erfolgt, gab es bei der Grundsteuer B für die übrigen Grundstücke einen kompletten Systemwechsel.

1. Was ist die Grundsteuer?

Für Grundbesitz wird Grundsteuer erhoben. Am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November muss in der Regel die Grundsteuer in Vierteljahresraten entrichtet werden. Auch das Erbbaurecht stellt Grundbesitz dar und ist daher grundsteuerpflichtig, wobei der Erbbauberechtigte Steuerschuldner ist. Grundlage für die Grundsteuerbemessung war bis 2024 der Einheitswert. Dieser wurde von der Bewertungsstelle des Finanzamts, in dessen Bezirk der Grundbesitz gelegen ist, festgestellt. Der Eigentümer erhielt einen schriftlichen Bescheid, den sogenannten Einheitswertbescheid. Er enthält, wem der Grundbesitz zuzurechnen ist und zusätzlich die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes. Dieser Einheitswert wurde je nach Gebäudetyp mit einer Steuermesszahl multipliziert.

Für die endgültige Festsetzung der Grundsteuer ist die Gemeinde zuständig, auf deren Gemarkung der Grundbesitz liegt. Der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuermessbetrag (also Einheitswert x Steuermesszahl) wurde mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert. Der Hebesatz ist ein Prozentsatz, der jährlich vom Gemeinderat beschlossen wird. Die Grundsteuer wird nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahrs festgesetzt. Das bedeutet, derjenige ist Steuerschuldner, der am 1. Januar des Jahres Eigentümer des Grundbesitzes ist.

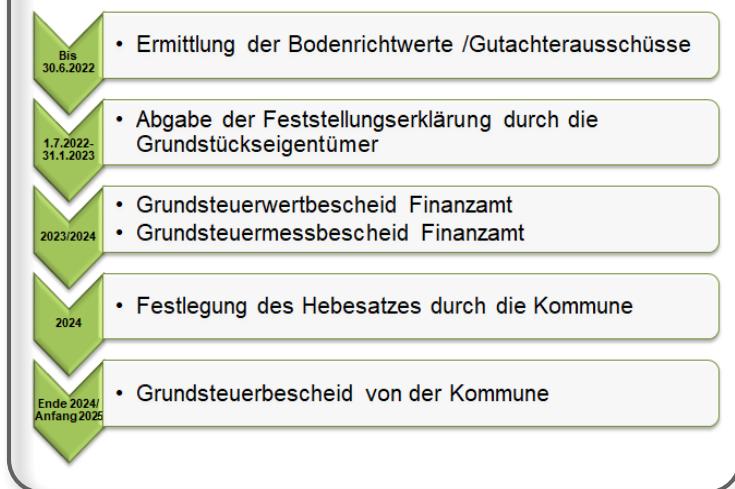
Inhaltsübersicht

1. Was ist die Grundsteuer	1
2. Bisherige Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft	2
3. Systemwechsel in Baden-Württemberg	2
4. Ermittlung der Bodenrichtwerte	2
5. Abgabe der Steuererklärungen	3
6. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt	5
7. Nachweis des niedrigeren Werts bei Wertabweichung um mehr als 30 Prozent	6
8. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt	6
9. Steuerbescheid von der Kommune	7
10. Herstellung der Aufkommensneutralität in der Kommune	7
11. Grundsteuer C	8
12. Sonderweg in Baden-Württemberg	8
13. Wichtiges zum Einspruch	8
14. Stand und möglicher Verlauf der Musterverfahren	8
14.1 Instanzenweg	8
14.2 Stand der aktuellen Musterverfahren	9
14.3 Was können Betroffene tun?	9

2. Bisherige Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft

Das Bundesverfassungsgericht hatte im April 2018 entschieden, dass die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Ende 2019 wurde daher ein geändertes Grundsteuer- und Bewertungsrecht bundesgesetzlich verabschiedet. Zunächst hat dies aber noch keine Änderungen für die Grundsteuerbelastung zur Folge, da das Bundesverfassungsgericht eine fünfjährige Umsetzungsfrist gewährt hat. Endgültig gilt die neue Grundsteuer seit 1. Januar 2025. Aber bereits in 2022 erfolgte die Neubewertung des Grundvermögens und die Steuerzahler mussten eine Steuererklärung für ihren Grundbesitz abgeben. Die Neuregelung hat eine Besonderheit: Mittels einer sog. Öffnungs-klausel haben die Bundesländer die Möglichkeit, von der vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Bewertung abzuweichen und ein eigenes Grundsteuergesetz zu verabschieden. Je nach Bundesland wurden unterschiedliche Regelungen durchgesetzt. Baden-Württemberg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und ein eigenes Landesgesetz beschlossen.

Der Zeitplan zur Grundsteuerreform in Kurzform



3. Systemwechsel in Baden-Württemberg

Statt der bisherigen Einheitswerte sind nunmehr Grundsteuerwerte auf Basis der Bodenrichtwerte relevant. Der Bodenrichtwert ist ein amtlich festgestellter Wert von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet. Für die Besteuerung der Immobilieneigentümer wird er für den Zeitpunkt 1. Januar 2022 ermittelt. Bei der neuen Grundsteuer wird nicht mehr danach unterschieden, ob und wie ein Grundstück bebaut ist. Dies führte in den Kommunen für die betroffenen Eigentümer und Mieter teilweise zu großen Belastungsverschiebungen.

Wie aber sahen nun die einzelnen Schritte konkret aus?

4. Ermittlung der Bodenrichtwerte

Basis der neuen Landesgrundsteuer sind die Bodenrichtwerte, die auf den Hauptfeststellungzeitpunkt 1. Januar 2022 festgestellt wurden. Diese Bodenrichtwerte wurden von den Gutachterausschüssen der Kommunen ermittelt. Die Gutachterausschüsse sind unabhängige kommunale Gremien, die aus Fachleuten und zwei Vertretern des Finanzamtes besteht. Dieses Sachverständigungsgremium ermittelt auf Basis von Kaufverträgen der Vergangenheit die Bodenrichtwerte. Sie wurden in die Datenbank BORIS eingestellt. Die Datenbank BORIS BW finden Sie im Internet unter folgendem Link: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>



Die Bodenrichtwerte werden aber teilweise auch in den Armts- und Gemeindeblättern veröffentlicht. Zusätzlich kann der Bodenrichtwert bei den Gutachterausschüssen erfragt werden. Diese sind über die Kommune zu erreichen. Auch auf der Internetseite des Finanzministeriums www.grundsteuer-bw.de werden die Daten veröffentlicht.

Achtung: Die Bodenrichtwerte könnten auch nachträglich noch verändert werden.

5. Feststellungserklärung

Für die Grundsteuererklärung werden das Aktenzeichen des Grundstücks, Angaben zur Grundstücksgröße, dem Bodenrichtwert und der Nutzung benötigt.

Wo finde ich was?	
Bodenrichtwert	Datenbank www.gutachterausschuesse-bw.de oder bei der Kommune
Grundstücksgröße	Kaufvertrag, Grundbuchauszug, letzter Einheitswertbescheid, in der Datenbank www.gutachterausschuesse-bw.de kann eine Vermessung vorgenommen werden
Nutzung	Wohnzwecke oder nicht, sozialer Wohnungsbau, Baudenkmal
Aktenzeichen	letzter Einheitswertbescheid, letzter Grundsteuermessbescheid, letzter Grundsteuerbescheid (AZ Finanzamt), Informationsschreiben des Finanzamts
Miteigentumsanteil am Grundstück	Kaufvertrag, Teilungserklärung
Gemarkung/Flurstück	Grundbuchauszug, Datenbank www.gutachterausschuesse-bw.de , Informationsschreiben des Finanzamts
Grundbuchblatt	Grundbuchauszug

Der Grundsteuerwert wird für die sog. wirtschaftliche Einheit „Grundstück“ erhoben. Dabei können auch mehrere Flurstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenfassen sein. Voraussetzung ist, dass sie in die selbe Vermögensart einzugruppieren sind und dem selben Eigentümer gehören.

So wird der Anteil des Eigentümers an anderem Grundvermögen in das Grundstück einbezogen, wenn der Anteil zusammen mit diesem genutzt wird, eine gewisse räumliche Nähe besteht und trotz der räumlichen Trennung die Zusammengehörigkeit erkennbar bleibt.

Beispiel 1: Ein Garagengrundstück gehört mehreren Eigentümern und wird von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in der Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt.

Lösung: Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihenhausgrundstück bildet eine wirtschaftliche Einheit.

Beispiel 2: Eine unbebaute Fläche von 1.000 m² wird gemeinsam von den vier angrenzenden Häusern als Garten genutzt. Das unbebaute Grundstück gehört den Eigentümern der Häuser gemeinsam.

Lösung: Jedem Eigentümer wird die anteilige Fläche des unbebauten Grundstücks zugerechnet. Somit wird jedem Eigentümer zu seinem eigenen Grundstück 250 m² des Gemeinschaftsgrundstücks zugerechnet. Ob für das unbebaute Flurstück ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wurde, ist unbedeutlich.

Wohnzwecke

Der Grundbesitz dient überwiegend zu Wohnzwecken, wenn der Anteil der Wohnnutzung über 50 Prozent der Gesamtnutzung ausmacht.

Beispiel: Frau Steuerzahler hat ein Haus in der Innenstadt. Über dem Ladengeschäft, welches sich im Erdgeschoss befindet, sind zwei Wohnungen. Das Ladengeschäft hat 100 qm Nutzfläche, die beiden Wohnungen haben insgesamt 160 qm Wohnfläche, die übrige Nutzfläche des Gebäudes beträgt 50 qm.

Lösung: Die Gesamtwohn-/nutzfläche des Grundbesitzes beträgt 310 qm, 160 qm hiervon dienen Wohnzwecken und damit mehr als 50 Prozent der gesamten Wohn-/Nutzfläche.

Abgrenzung Grundvermögen und Land- und Forstwirtschaft

Viele Steuerzahler sind Eigentümer von z. B. Streuobstwiesen oder anderen vormals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bleiben dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet, auch wenn sie nicht bewirtschaftet sind. Allerdings werden sie zum Grundvermögen, wenn sie für andere Zweckbestimmungen, außerhalb der Land- und Forstwirtschaft genutzt werden. Dies können z. B. sein:

1. Eine private Nutzung der Gebäude (z. B. als Holzlager, Abstellraum, Privatwerkstatt) oder
2. eine gewerbliche Nutzung (z. B. Kfz-Werkstatt) oder
3. eine Umnutzung (z. B. Wohnwagenunterstellplatz) oder
4. Gebäude, die Wohnzwecken dienen (inkl. der zugehörigen Hausgärten) oder
5. Nutzung der Flächen für eine Photovoltaikanlage oder
6. geplante Nutzung als Bauland.

Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft wird somit das Wohngebäude mit zugehörigem Hausgarten nach den Grundsätzen der Grundsteuer B behandelt. Die Hofstelle ist entsprechend anteilig in Flächen für die Grundsteuer A und Flächen für die Grundsteuer B aufzuteilen. Eine verbleibende Fläche, die nicht eindeutig zugeordnet werden kann, kann hilfsweise nach dem Verhältnis der jeweiligen bebauten Flächen zugeordnet werden.

Beispiel: Abgrenzung der Hofstelle

Die Hofstelle (1.820 m²) eines Landwirts umfasst die Wohnung des Landwirts (1: bebaute Fläche 120 m²), einen Garten (300 m²) und zwei Stellplätze (40 m²), die jeweils der Wohnung zugeordnet werden können, sowie ein Bürogebäude (2: bebaute Fläche 60 m²), ein Wirtschaftsgebäude (3: bebaute Fläche 300 m²) und eine Restfläche von 1.000 m². Insgesamt ergibt sich daraus eine bebaute Fläche von 480 m².

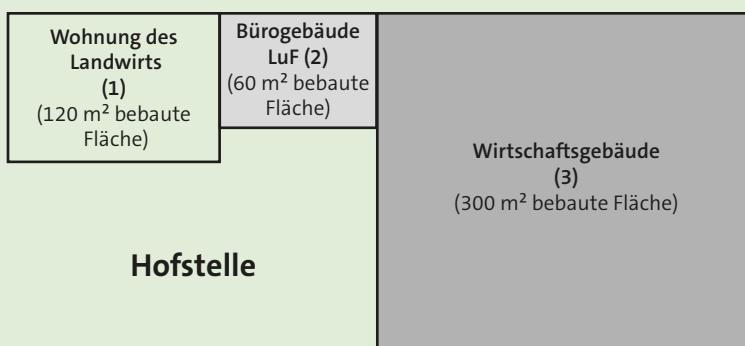


Abbildung: Bebaute Fläche der Hofstelle mit den verschiedenen Gebäuden und Gebäudeteilen des Landwirts zum Beispiel „Abgrenzung der Hofstelle“

Die Gebäude (2) und (3) gehören als Wirtschaftsgebäude zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Der Wert der Gebäude ist über den Ansatz als Hofstelle abgegolten. Die Fläche der Hofstelle umfasst dabei nicht die dem Grundvermögen zuzurechnenden Flächenanteile. Das Gebäude (1) ist als eigenständige wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens zu bewerten. Dem Gebäude (1) können darüber hinaus die zur Wohnung des Landwirts zugehörige bebaute Fläche (120 m^2), ein Garten (300 m^2) sowie zwei Stellplätze (40 m^2) zugeordnet werden. Die restliche Fläche (1.000 m^2) kann den einzelnen Gebäuden unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung nicht konkret zugeordnet werden. Da eine Abgrenzung nach ertragsteuerlichen Grundsätzen nicht erfolgt ist, kann der nicht den land- und forstwirtschaftlichen Zwecken zuzuordnende Grund und Boden (1.000 m^2) kann, wie in nachfolgender Tabelle dargestellt, aufgeteilt werden:

Tabelle: Aufteilung des Grund und Bodens zum Beispiel „Abrenzung der Hofstelle“

Nr.	Gebäude/-teil	überbaute Fläche	gesamte bebaute Fläche	zugeordnete Fläche
1	Wohnung Landwirt	120 m^2	480 m^2	$\frac{120}{480} \times 1.000 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$
2	Bürogebäude LuF	60 m^2	480 m^2	$\frac{60}{480} \times 1.000 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$
3	Wirtschaftsgebäude	300 m^2	480 m^2	$\frac{300}{480} \times 1.000 \text{ m}^2 = 625 \text{ m}^2$
Summe		480 m^2		1.000 m^2

Als anteilige Fläche des Grund und Bodens sind dem Grundvermögen die überbaute Fläche der Wohnung des Landwirts (1) mit 120 m^2 , die zugeordnete unbebaute Fläche von 250 m^2 , der private Garten mit 300 m^2 sowie die Stellplätze mit 40 m^2 zuzurechnen. Hieraus ergibt sich eine dem Grundvermögen zuzurechnende Gesamtfläche von 710 m^2 .

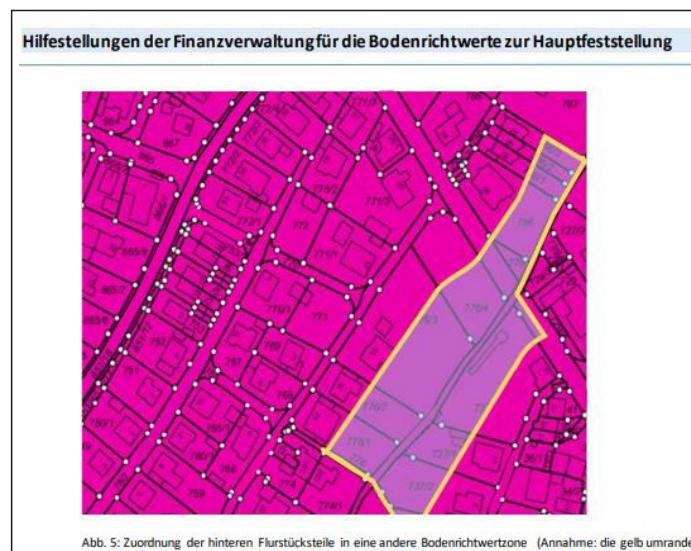
6. Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt

Das Finanzamt ermittelt den Grundsteuerwert. Hierfür gilt folgende Formel:

$$\text{Fläche in qm} * \text{Bodenrichtwert} = \text{Grundsteuerwert}$$

Der Bodenrichtwert wird von den Gutachterausschüssen der Kommunen festgelegt (siehe Abschnitt 4.).

Da der Bodenrichtwert der einzige wertbestimmende Faktor für die Grundsteuer ist, kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Die Finanzverwaltung hat für die Bestimmung der Bodenrichtwerte daher Hilfestellungen an die Gutachterausschüsse herausgegeben. Zur Bestimmung der Bodenrichtwerte werden sogenannte Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll und dem Bodenrichtwertgrundstück (Referenzgrundstück zur Bestimmung des Bodenrichtwerts) nicht mehr als 30 Prozent betragen. Da auf Wertunterschiede der Grundstücke innerhalb derselben Bodenrichtwertzone (z. B. durch die Bebaubarkeit) keine Rücksicht genommen wird, sollten die Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone möglichst gleichwertig sein. Unterscheiden sich Grundstücke stark voneinander, kann es erforderlich sein, eine (zusätzliche) Bodenrichtwertzone zu bilden.



Eine Zonenbildung mit gleicher Wertigkeit der Flächen innerhalb der Zone ist von großer Bedeutung. Somit können bei der Zonenbildung Grundstücksteile (insbesondere von großen Grundstücken) in unterschiedlichen Zonen liegen. Sofern dagegen sowohl bei großen als auch bei kleinen Grundstücken innerhalb eines an-

sonsten homogenen Gebiets eine prozentual gleiche Bebaubarkeit gegeben ist, werden keine differenzierten Zonen gebildet.

Die Größe des Grundstücks hat keinen Einfluss auf den Bodenrichtwert. Es gibt keine Abschläge oder Zuschläge für Grundstücke unterschiedlicher Größe. Maßgebend ist allein der Bodenrichtwert, der in der jeweiligen Zone gilt.

Beispiel: In einem Wohngebiet darf bei einigen Grundstücken der hintere Teil nicht bebaut werden, er ist ausschließlich als Gartenland nutzbar.

Lösung: Für die Teile der Flurstücke, die nur als Gartenland genutzt werden dürfen, wird eine eigene Bodenrichtwertzone gebildet (siehe Abbildung).

Wichtig: Da sich der Bodenrichtwert und die Bodenrichtwertzonen nachträglich ändern konnten, sollte bei Überprüfung des Bescheids der Wert in BORIS erneut abgefragt werden.

7. Nachweis des niedrigeren Werts bei Wertabweichung um mehr als 30 Prozent

Weicht der tatsächliche Wert des Grundstücks um mehr als 30 Prozent von dem Wert ab, der sich nach den Bodenrichtwerten ergeben würde, kann der Steuerzahler mit einem qualifizierten Gutachten diesen tatsächlichen Wert nachweisen und beantragen, dass dieser bei der Grundsteuerwertfestsetzung berücksichtigt wird. Qualifiziert ist ein Gutachten nach dem Landesgrundsteuergesetz, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss oder von Personen, die von einer staatlich anerkannten oder nach DIN akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt wurde. Die Kosten für das Gutachten muss der Steuerzahler tragen. Das Gutachten muss sich auf den Wert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung beziehen. Dies ist aktuell der 1.1.2022. Der nächste Hauptfeststellungszeitpunkt ist dann erst wieder der 1.1.2029. Dann wird ggf. ein neues Gutachten benötigt. Das Gutachten auf den 1.1.2022 wirkt sich auf die Grundsteuer bis Ende 2030 aus, da die nächste Hauptveranlagung auf Basis des neuen Hauptfeststellungszeitpunkts 1.1.2029 ab dem 1.1.2031 wirksam wird. Hat der Eigentümer Einspruch gegen seinen Grundsteuerwertbescheid eingelegt, kann ein Gutachten jederzeit eingereicht werden. Wer keinen Einspruch eingelegt hat, sollte prüfen, ob eine Wertfortschreibung in Betracht kommt.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berücksichtigung von Gutachten ist der Zeitpunkt der Antragstellung auf Festsetzung eines niedrigeren Wertes beim zuständigen Finanzamt. Die Wertfortschreibung wird dann im Folgejahr berücksichtigt. Aber im Jahr 2025 gibt es eine Billigkeitsmaßnahme der Finanzverwaltung.

Sonderregelung des Finanzministeriums: Wurde das Gutachten bis zum 30. Juni 2025 beauftragt, wird es vom Finanzamt rückwirkend zum 1. Januar 2025 berücksichtigt – unabhängig davon wann der Antrag beim Finanzamt gestellt oder das Gutachten eingereicht wurde. Wichtig ist, dass das Auftragsdatum im Gutachten vermerkt ist.

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg hatte mehrfach angemahnt, dass der Nachweis eines niedrigeren Wertes möglich sein muss. Dies war im ursprünglichen Gesetz nicht enthalten. Die Landesregierung hat dann aber auf die Einwände reagiert und im Nachhinein das Beibringen von Gutachten ermöglicht.

Der Grundsteuerwertbescheid ist der Grundlagenbescheid für alle weiteren Bescheide (Grundsteuermessbescheid, Grundsteuerbescheid). Das ist insoweit wichtig, als ein Anspruch in der Regel innerhalb eines Monats gegen den Grundlagenbescheid eingelegt werden muss. Stellt der Steuerzahler beispielsweise erst beim Grundsteuerbescheid der Gemeinde fest, dass der Wert des Grundstücks falsch ermittelt wurde, ist kein Einspruch mehr möglich, sofern der Grundlagenbescheid (Grundsteuerwertbescheid) nicht mehr änderbar ist (Ablauf der Einspruchsfrist).

Erste Gerichtsentscheidung über die Kosten des Gutachtens: Gesetzlich ist vorgesehen, dass der Steuerzahler die Kosten des Gutachtens alleine trägt. Das Finanzgericht Baden-Württemberg entschied allerdings in einem Kostenfestsetzungsbeschluss zu einem Fall, in dem ein Gutachten während des Gerichtsprozesses eingebracht worden ist, dass die Kosten vom Finanzamt zu tragen seien (Az. 8 K 626/24). Das Gutachten kam auf eine Wertabweichung von 41 Prozent, der Grundsteuerwertbescheid wurde daraufhin vom Finanzamt korrigiert. Es blieb allerdings die Frage, wer die Kosten zu tragen habe. Das Finanzgericht beschloss, dass das Finanzamt die Kosten des Verfahrens zu tragen habe. Die Bewertung des Finanzamts habe wegen der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grund und Bodens zu einer erheblichen Überbewertung

geführt. Dies sei für das Finanzamt auch ohne das Gutachten offenkundig gewesen. Der Kläger hatte durch den geänderten Grundsteuerwertbescheid jährlich 606,63 Euro weniger an Grundsteuer zu zahlen, das Gutachten hatte 1.514,28 Euro gekostet. Das Gericht führte aus, dass, müsste der Steuerzahler stets die Kosten eines Gutachtens tragen, dies dazu führen könnte, ihn davon abzuhalten, von seinem Recht auf einen Nachweis eines geringeren Wertes Gebrauch zu machen. Dies sei mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes und mit dem Recht auf effektiven Rechtsschutz nicht vereinbar.

Diese Entscheidung wurde in einem Einzelfall getroffen, er ist daher nicht ohne Weiteres auf jeden anderen Fall übertragbar. Insbesondere waren in diesem Fall wohl die Offensichtlichkeit der Überbewertung und die hohen Gutachterkosten entscheidungserheblich. Der Bund der Steuerzahler fordert, dass eine Lösung für solche offenkundigen Überbewertungen gefunden wird. Sonst wären die Steuerzahler in vergleichbaren Fällen gezwungen, ihr Recht über das Finanzgericht einzufordern.

8. Grundsteuermessbescheid vom Finanzamt

Anschließend wird der sogenannte Grundsteuermessbescheid erlassen, hier wird die Unterscheidung vorgenommen, für welche Zwecke (z. B. Wohnen) das Grundstück genutzt wird. Der Grundsteuermessbescheid wird ebenfalls vom Finanzamt erlassen. Dieser berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Grundsteuermessbescheid (unbebaute Grundstücke, Geschäftsgrundstücke):}$$
$$\text{Grundsteuerwert} * 1,3 \text{ Promille} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Dient ein Grundstück überwiegend Wohnzwecken, kommt eine um 30 Prozent ermäßigte Steuermesszahl zur Anwendung: $1,3 \text{ Promille} - 30 \text{ Prozent} = 0,91 \text{ Promille}$.

$$\text{Grundsteuermessbescheid Wohnen:}$$
$$\text{Grundsteuerwert} * 0,91 \text{ Promille} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Beispiel: Das Ehepaar Steuerzahler hat ein Einfamilienhaus in der Stadt B in der C-Straße. Das Grundstück hat eine Größe von 500 qm. Der Bodenrichtwert in der Stadt B in der C-Straße beträgt 600 €/qm. Das Finanzamt rechnet folgendermaßen:

$$\text{Grundsteuerwert: } 500 \text{ qm} * 600 \text{ €} = 300.000 \text{ €}$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag: } 300.000 \text{ €} * 0,91 \text{ Promille} = 273 \text{ €}$$

Weitere Steuerermäßigungen gibt es für Grundstücke, die dem Sozialen Wohnungsbau (25 Prozent Ermäßigung) dienen oder dem Denkmalschutz (10 Prozent Ermäßigung) unterliegen. Treffen auf ein Grundstück mehrere Ermäßigungs-tatbestände zu, so werden die Ermäßigungsprozentsätze summiert.

Beispiel: Ein denkmalgeschütztes Gebäude dient Wohnzwecken.

Lösung: Die Steuermesszahl von 1,3 Promille wird um 30 Prozent + 10 Prozent = 40 Prozent ermäßigt (= 0,78 Promille).

Die Ermäßigung für den Sozialen Wohnungsbau gibt es, sofern dem Grundstück eine Förderung für Sozialen Wohnungsbau förmlich zugesagt wurde und die sich aus der Förderzusage ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen. In anderen Worten, die Sozialbindung muss in den nächsten sieben Jahren eingehalten werden.

9. Steuerbescheid von der Kommune

Nun hängt es von den Kommunen ab, wie die endgültige Steuerbelastung der Eigentümer und Mieter aussieht. Im letzten Schritt haben die Kommunen die Grundsteuerbescheide an die Grundstückseigentümer verschickt. Dazu müssen sich die Stadt- und Gemeinderäte auf einen Hebesatz einigen.

10. Herstellung der Aufkommensneutralität in der Kommune

Der Gesetzgeber hat zugesagt, dass die Umsetzung der Grundsteuerreform aufkommensneutral gestaltet werden soll. Das bedeutet, dass die Reform nicht dazu genutzt wird, Mehreinnahmen für die Kommunen zu erzielen. Der Städte- und Gemeindetag hatte angekündigt, dass die Kommunen an diesem Ziel festhalten.

Ein Beispiel soll verdeutlichen, wie die Aufkommensneutralität in der Kommune hergestellt werden kann:

Eine Kommune hat den Hebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von 390 %. Die bisherige Summe der Steuermesszahlen des Grundvermögens in der gesamten Kommune basierend auf dem Einheitswert, beträgt 64.350 €, was einer Grundsteuer von 250.965 € entspricht.

Die neue Steuermesszahl in der gesamten Kommune basierend auf dem Grundsteuerwert am 1.1.2022 beträgt 137.100 €.

*Wendet die Kommune hierauf ihren Hebesatz in Höhe von 390 % an, ergibt sich ein Grundsteueraufkommen in Höhe von 534.690 €. Das Grundsteueraufkommen hätte sich mehr als verdoppelt. In diesem konkreten Fall müsste der Hebesatz auf $250.965 \text{ €} / 534.690 \text{ €} * 390 \% = 183 \%$ gesenkt werden, damit die Grundsteuer in dieser Kommune aufkommensneutral ist.*

Das Finanzministerium hatte in einem sog. Transparenzregister eine Hebesatzspanne für die Grundsteuer B angegeben, die das Grundsteueraufkommen in der Kommune konstant halten soll. Der Bund der Steuerzahler hatte sich für ein solches Register eingesetzt, um die Festlegung der neuen Hebesätze transparent zu machen.

Die wirkliche Schwierigkeit für die Kommunen besteht nun darin, dass in der Praxis viele Grundstücke neu bewertet werden und dadurch ganz unterschiedliche Be- und Entlastungen entstehen. Die Kommune darf aber nur einen Hebesatz einheitlich für alle Grundstücke, die unter die Grundsteuer B fallen, erheben. Damit werden manche Bürger innerhalb der Kommune entlastet, andere aber auch höher belastet werden. Da die Gebäude für den Grundsteuerwert keine Rolle spielen, lässt sich absehen, dass insbesondere Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Bewohner von Mehrfamilienhäusern mit großen Grundstücken belastet werden und Grundstücke mit sehr dichter Bebauung entlastet werden. Gebiete innerhalb der Kommune mit hohen Bodenrichtwerten werden höher belastet, Gebiete mit niedrigeren Bodenrichtwerten werden entlastet.

Bei einer Auswertung der aufkommensneutralen Hebesätze für das Jahr 2025 durch den Bund der Steuerzahler konnte festgestellt werden, dass sich 2025 der überwiegende Teil der Kommunen an das Versprechen der Aufkommensneutralität gehalten hat. Jedoch lagen auch ca. 30 Prozent oberhalb der vom Finanzministerium vorgegebenen Hebesatzspanne, ca. 18 Prozent haben in jenen Jahren den Hebesatz so festgelegt, dass sie mindestens 5 Prozent mehr Steuereinnahmen generieren. Erste Auswertungen für 2026 zeigen, dass die Anzahl der Kommunen mit aufkommensneutralen Hebesätzen weiter sinkt.

11. Grundsteuer C

Ein besonderer Fall ist die Grundsteuer C. Der Landesgesetzgeber hat den Kommunen über diese Sonderregelung die Möglichkeit gegeben, über einen höheren Hebesatz Eigentümer von unbebauten, baureifen Grundstücken stärker zu belasten. Dies soll die Eigentümer dazu bewegen, ihre Grundstücke zu bebauen oder zu verkaufen. Wichtig ist, dass dies kein Automatismus ist. Die Kommune muss also aktiv entscheiden, dass für unbebaute, baureife Grundstücke dieser höhere Hebesatz angewendet werden soll. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt wie oben beschrieben.

12. Sonderweg in Baden-Württemberg

Baden-Württemberg ist mit der Bodenwertsteuer einen Sonderweg bei der Grundsteuerreform gegangen. Alle anderen Bundesländer haben sich entweder für das Bundesmodell oder ein wertunabhängiges auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen basierenden Grundsteuermodell entschieden.

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg meint:

Ein solches, von vielen Bundesländern gewähltes Flächenmodell, hätte voraussichtlich zu geringeren Belastungsverschiebungen bei den Grundstückseigentümern und Mietern geführt. Mindestens hätte der Gesetzgeber neben den Boden-

werten Gebäudeflächen für die Grundsteuer berücksichtigen müssen, auch dann wären die Verwerfungen nicht so groß gewesen. Da die Bodenwertsteuer zudem verfassungsrechtlich umstritten ist, müssen die Kommunen mit der Unsicherheit leben, dass die Bodenwertsteuer vor dem Verfassungsgericht scheitert.

13. Wichtiges zum Einspruch

Viele Eigentümer haben Einspruch gegen ihren Grundsteuerwertbescheid eingelegt. Diese Einsprüche ruhen derzeit bei den Finanzämtern, bis die Gerichte über die Musterverfahren entschieden haben.

Rechtswirkung des Einspruchs

Der Einspruch führt dazu, dass Grundsteuerwertbescheid und in der Folge der Grundsteuermessbescheid nicht rechtskräftig werden. Dennoch sind sie die Grundlage der endgültigen Grundsteuerbescheide für 2025 ff.. Die neue Grundsteuer muss somit seit 2025 trotz Einspruchs zunächst bezahlt werden.

14. Stand und möglicher Verlauf der Musterverfahren

Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg unterstützt in einer Verbändeallianz mit Haus und Grund Würtemberg, Haus und Grund Baden sowie dem Verband Wohneigentum Baden-Württemberg mehrere Verfahren gegen die Landesgrundsteuer, die die Verfassungsmäßigkeit der Landesgrundsteuer in Frage stellen. Um die Frage der Verfassungsmäßigkeit eines Gesetzes klären zu lassen, ist allerdings ein langer Atem notwendig. Häufig müssen alle Instanzen durchlaufen werden, bis ein Urteil feststeht. Dies kann und wird vermutlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Anfang Juni 2024 hat das Finanzgericht Baden-Württemberg zwei von der Verbändeallianz unterstützte Musterklagen abgewiesen. Die von den Klägern beantragte Revision vor dem Bundesfinanzhof (BFH) wurde aber zugelassen und inzwischen eingelegt. Somit geht die juristische Auseinandersetzung um die Landesgrundsteuer in Baden-Württemberg in die nächste Runde.

14.1 Instanzenweg

Das finanzgerichtliche Verfahren beginnt in der Regel mit dem Einspruch gegen den Steuerbescheid. Nachdem der Einspruch mittels einer sog. Einspruchentscheidung abgelehnt wurde, kann innerhalb eines Monats Klage beim Finanzgericht eingereicht werden. Im ersten Verfahren konnte die Wartezeit auf die Einspruchentscheidung vermieden werden, indem Sprungklage direkt beim Finanzgericht eingelegt wurde.

Das Finanzgericht selbst kann nicht über die Verfassungswidrigkeit einer Norm entscheiden, dies ist den Verfassungsgerichten vorbehalten. Das Finanzgericht kann allerdings urteilen, dass aus Sicht des Gerichts kein Verstoß gegen die Verfassung vorliegt und die Klage abweisen. Vermutet das Gericht einen Verfassungsverstoß, so muss es die Norm oder das Gesetz direkt dem Verfassungsgericht vorlegen. Nachdem das Finanzgericht nun zwei Musterklagen abgewiesen, Revision vor dem BFH aber zugelassen hat, geht es nun hier weiter. Der BFH selbst kann wiederum ebenfalls nicht die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes feststellen. Auch er muss die Verfassungsfrage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorlegen oder der Kläger ruft nach einem ablehnenden Urteil selbst das Bundesverfassungsgericht an.

14.2 Stand der aktuellen Musterverfahren

1. Musterverfahren - Doppelhaushälfte in Stuttgart: Die Klage mit dem Aktenzeichen 8 K 2368/22 wurde am 7. Dezember 2022 im Rahmen einer Sprunganfechtungsklage beim FG Baden-Württemberg eingereicht. Das beklagte Finanzamt hatte für die Klageerwiderung Fristverlängerung bis zum 30. Juni 2023 beantragt, welche ihm das Finanzgericht gewährt hatte. Gleichzeitig hat der Beklagte (das Finanzamt) ein Gutachten zur Verfassungsmäßigkeit der Landesgrundsteuer in Auftrag gegeben. (⇒ **Klage vom Finanzgericht abgewiesen, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH II R 27/24**).

2. Musterverfahren - Zweifamilienhaus in Karlsruhe: Auch hier wurde die Klage mittels einer Sprunganfechtungsklage beim FG Baden-Württemberg eingereicht. Allerdings verweigerte das zuständige Finanzamt die Zustimmung zur Sprungklage zunächst. Damit wurde das Verfahren auf das Einspruchsverfahren zurückgeworfen. Inzwischen liegt die Einspruchentscheidung des Finanzamts vor, sodass nun erneut Klage beim FG Baden-Württemberg eingereicht werden konnte (Aktenzeichen: 8 K 1582/23). (⇒ **Klage vom Finanzgericht abgewiesen, Revision eingelegt, Aktenzeichen beim BFH II R 26/24**).

3. Musterverfahren - Einfamilienhaus in Überlingen: Der Nachbar des Klägers konnte bereits mit einem qualifizierten Gutachten nachweisen, dass der Wert seines Grundstücks unter der 30%-Marke liegt. Für den Kläger selbst ergibt sich eine übertragbare Konstellation. Trotzdem muss er ein eigenes Gutachten in Auftrag geben und die Kosten des Gutachtens selbst tragen. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen 8 K 1860/24 geführt.

4. Musterverfahren - Einfamilienhaus in Freiburg: In diesem Verfahren soll die Frage geklärt werden, ob das Landesgrundsteuergesetz wegen der großen Belastungsverschiebungen eine Übergangsregelung für die Belastung vorsehen muss und ob allein die Bodenrichtwerte eine geeignete Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer darstellen. Das Grundstück befindet sich in einer übergroßen Bodenrichtwertzone, in der sehr unterschiedliche Wohnbebauungen zusammengefasst sind. Einziges Kennzeichen der Bodenrichtwertzone ist, dass es sich um Wohnbebauung handelt. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen AZ 2 K 351/24 geführt.

14.3 Was können Betroffene tun?

Leider müssen sich die Verbände und auch die Steuerzahler in Geduld üben, bis Entscheidungen durch die Gerichte vorliegen. Wer Einspruch gegen seinen Grundsteuerwertbescheid eingelegt hat und ein Gutachten plant bzw. schon ein Gutachten zum Nachweis eines niedrigeren Wertes beauftragt hat, kann zudem „Aussetzung der Vollziehung“ für den Differenzbetrag zum tatsächlichen Wert beantragen. Die Grundsteuer muss dann, wenn das Finanzamt dem Aussetzungsverlangen nachgibt, in Höhe der Differenz nicht gezahlt werden.

Vom Finanzamt festgesetzter Grundsteuerwert: 2 Mio. €

Der wahre Wert beträgt voraussichtlich 1. Mio. € und kann durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

Der Aussetzungsantrag kann für 1. Mio. € gestellt werden.

Das Gericht entscheidet auch, ob es rückwirkend für die Steuerzahler Geld zurück gibt. Dies hängt davon ab, ob das Gericht die Regelung gar nicht, rückwirkend oder erst für die Zukunft als verfassungswidrig ansieht.

Haben Sie Fragen zum Grundsteuerbescheid der Kommune? Dann lesen Sie unser „FAQ Grundsteuer“. Dieses finden Sie auf unserer Homepage oder können es per E-Mail an info@steuerzahler-bw.de anfordern.



Haben Sie Fragen rund um das Thema Grundsteuer? Unsere Experten geben Ihnen gerne Auskunft!



Dipl. oec.
Andrea Schmid-Förster



Dr. rer. pol.
Timo Kaiser



Sina Wetzel M.A.

Für Presseanfragen



Daniel Bilaniuk
0711/7677412
presse@steuerzahler-bw.de

Kontakt:

Tel.:
0711/767740

E-Mail:
info@steuerzahler-bw.de

www.steuerzahler.de/baden-wuerttemberg/grundsteuer

Auf dieser regelmäßig aktualisierten Seite finden Sie alles rund um die Grundsteuer:

- detaillierte Informationen weshalb und wann man hier aktiv werden muss
- Informationen zu den notwendigen Formularen
- Gutachten zur Grundsteuerreform
- Stellungnahmen des Bundes der Steuerzahler Baden-Württemberg
- Links zur Grundsteuerseite des Finanzministeriums sowie zur Plattform Boris BW

Schauen Sie vorbei!