

# DIE ENTWICKLUNG DER GRUNDSTEUERREFORM IN BADEN-WÜRTTEMBERG

VORTRAG IN DER  
STADT GERNSBACH  
AM 11. DEZEMBER 2024

**Prof. Dieter Brettschneider**

1

## Referent

**Prof. Dieter Brettschneider**

Vorstandsmitglied der Kehler Akademie e.V

Professor für  
Kommunales Finanzmanagement,  
Abgabenrecht sowie  
zielorientierte Steuerung  
an der Hochschule Kehl

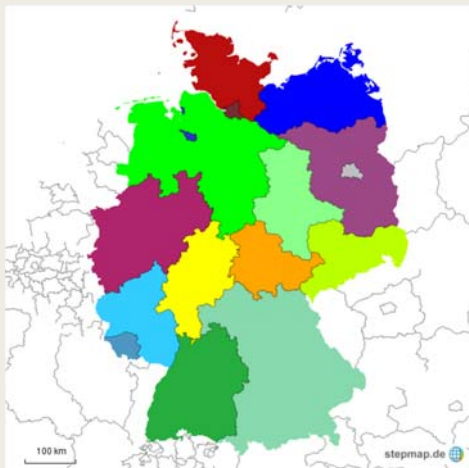
[brettschneider@kehler-akademie.de](mailto:brettschneider@kehler-akademie.de)



# Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

3



**Bund**

**16 Bundesländer**

**ca. 10.789 Gemeinden**

**ca. 84,5 Mio. Einwohner**

4

# Staatshierarchie:

1.  
Staats-  
ebene



2.  
Staats-  
ebene



5



# Baden-Württemberg

ca. 11 Mio. Einwohner



4 Regierungsbezirke  
(Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart, Tübingen)



9 Stadtkreise  
und  
35 Landkreise



1.101 Gemeinden

6

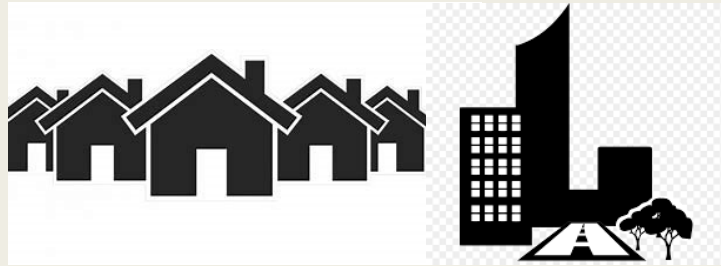
# Landkreis Rastatt



ca. 235.500 Einwohner



2 Große Kreisstädte



21 Städte und Gemeinden

# Gernsbach

14.500 Einwohner



Welche Auswirkungen hat die Grundsteuerreform?



# Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

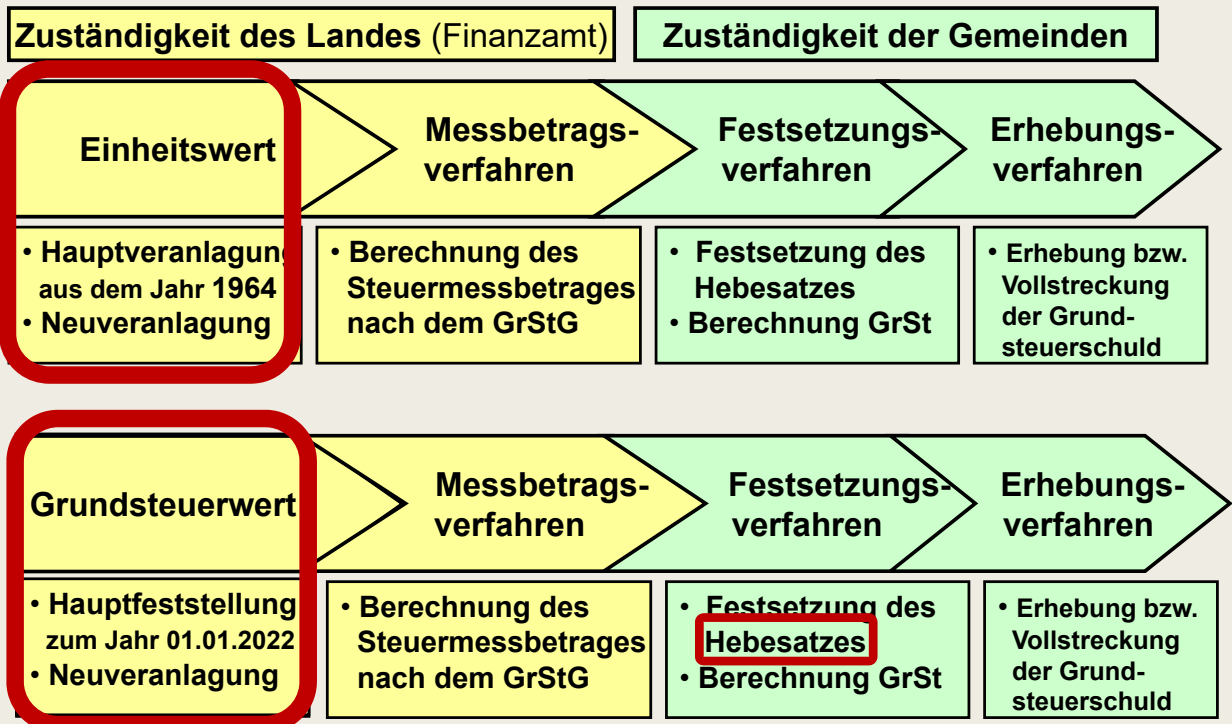
9

## Kernaussagen des Bundesverfassungsgerichts vom 18. April 2018



1. - **Großer Bewertungsspielraum**
  - **Realitätsgerechte Abbildung der Wirtschaftsgüter**
2. - **Großer Verwaltungsaufwand spielt keine Rolle**
  - **Auch die geringe Höhe der Steuer rechtfertigt die Verwendung realitätsferner Bewertungsregeln nicht**
3. - **Einheitswerte aus 1964 führen zwangsläufig zu Ungleichbehandlungen und Werteverzerrung**
  - **Durch geringe Steuerlast und Praktikabilitäts-erwägungen nicht gerechtfertigt**

## Das bisherige Grundsteuerverfahren



11

## Gesetzliche Anpassungen des Bundes

### 1. Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Der gesamte Grundbesitz in Deutschland wird auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet.

### 2. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken

Aus städtebaulichen Gründen kann auf unbebaute, baureife Grundstücke ein erhöhter Hebesatz festgelegt werden.

### 3. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

- Art. 105 Abs. 2 Satz 1:  
Der Bund hat die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer.
- Art. 72 Abs. 3 Nr. 7:  
Hat der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht, können die Länder durch Gesetz hiervon abweichende Regelungen treffen über: ...

7. die Grundsteuer

12

## Landesgrundsteuergesetze



07.07.2021



23.12.2021



14.11.2020

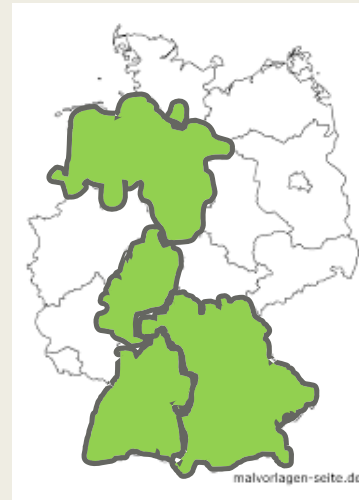


24.08.2021



10.12.2021

## Grundsteuerreformgesetz des Bundes



13

## Gesetzliche Grundlagen der Länder

- Bayern → Flächenmodell
- Hessen → Flächen-Faktor-Verfahren
- Niedersachsen → Flächen-Lage-Modell
- Hamburg → Wohnlagenmodell
  
- Baden-Württemberg → Bodenwertsteuer
  
- Restlichen 11 Länder → Bundesmodell

14

# Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

15

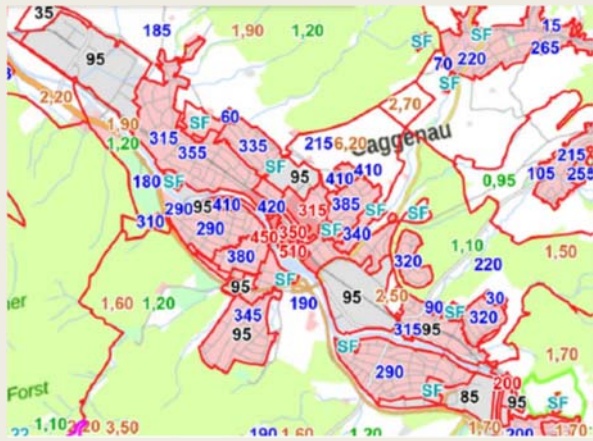
## Der Bodenrichtwert

- Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Boden von Gutachter-Ausschüssen ermittelt.
- Der Bodenrichtwert dient als Basis für die Berechnung der Grundsteuer.
- Bei der Ermittlung werden Unterscheidung zwischen Innen- und Außenbereichen, bebauten und unbebauten Grundstücken und den Nutzungsarten getroffen.
- Die aktuellen Bodenrichtwerte finden Sie bei örtlichen Gutachter-Ausschüssen oder online über BORIS Deutschland
- BORIS ist eine digitale Plattform für transparente und öffentliche Bodenrichtwertinformationen.

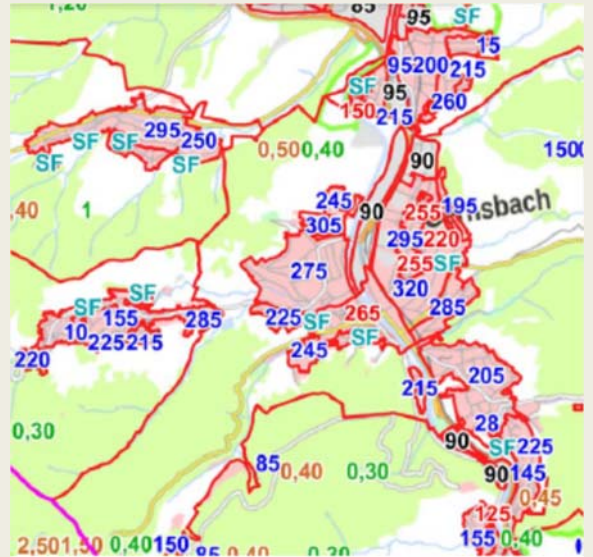
16



## Gaggenau



## Gernsbach



Welche Auswirkungen hat die Grundsteuerreform?

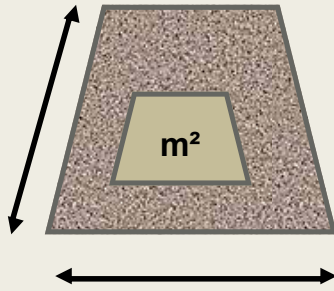


## Baden-Baden

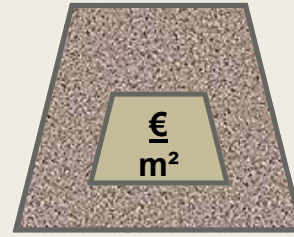
### Freiburg



# Modifiziertes Grundsteuermodell



Grundstücksfläche  
(Steuergegenstand)

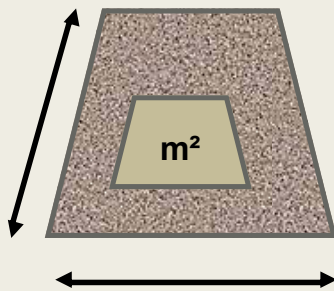


Bodenrichtwert



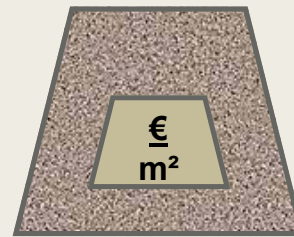
~~Ertragswertverfahren  
Sachwertverfahren~~

# Modifiziertes Grundsteuermodell



Grundstücksfläche  
(Steuergegenstand)

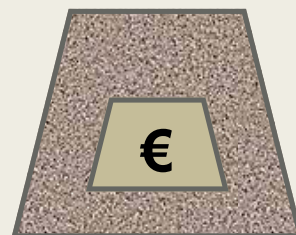
X



Bodenrichtwert

=

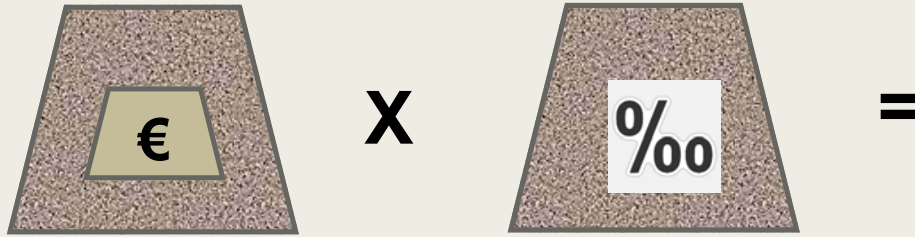
Finanzamt  
Grundsteuerwertbescheid



Grundsteuerwert

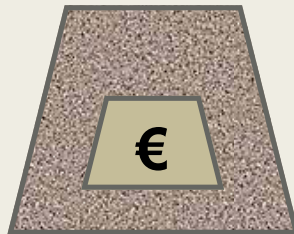
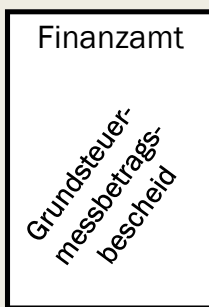


# Modifiziertes Grundsteuermodell



**Grundsteuerwert**

**Steuermesszahl**

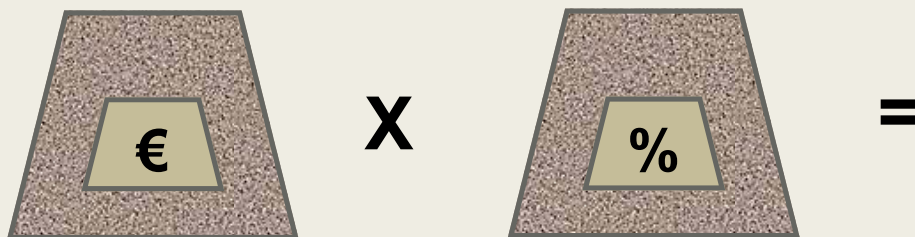


**Grundsteuer-  
messbetrag**

**Steuermesszahl:**

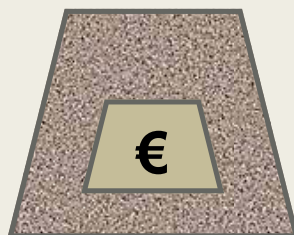
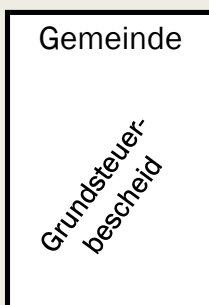
- Landw. Vermögen: 0,55 v.T.
- Sonst. Grundst.: 1,30 v.T.
- Wohngrundstück: - 30 v.H.
- Staatl. gefördert: - 25 v.H.
- Kulturdenkmäler: - 10 v.H.

# Modifiziertes Grundsteuermodell



**Grundsteuer-  
messbetrag**

**Hebesatz**



**Grundsteuer**

**Hebesatz:**

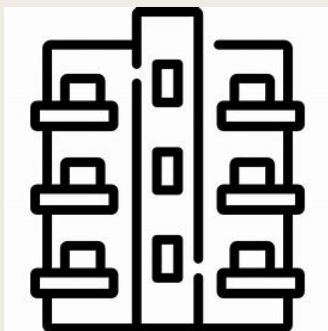
- Freiwillige Bekenntnis zur Ertragsneutralität
- Hebesatz reduziert sich

## Berechnungsbeispiele

Aufgrund der Ertragsneutralität wurde für die neue Grundsteuer B ein Hebesatz geschätzt. Die genaue Festsetzung erfolgt später durch den Gemeinderat.

**Gernsbach (vorläufig): von 440 v.H. auf 430 v.H.**

## Berechnungsbeispiele



Mietwohnung in einem Wohnblock

**Bisher: (StMB) 42,04 € x (HS) 440 v.H. = (GrSt) 185.03 €**

**Nachher: (StMB) 14,83 x (HS) 430 v.H. = (GrSt) 63,78 €**

## Berechnungsbeispiele



### Reihenhaus

**Bisher: (StMB) 95,45 € x (HS) 440 v.H. = (GrSt) 419,96 €**

**Nachher: (StMB) 42,41 € x (HS) 430 v.H. = (GrSt) 182,35 €**

## Berechnungsbeispiele



### Freistehendes Grundstück

**Bisher: (StMB) 88,60 € x (HS) 440 v.H. = (GrSt) 389,84 €**

**Nachher: (StMB) 159,52 € x (HS) 430 v.H. = (GrSt) 685,95 €**

## Berechnungsbeispiele



### Unbebautes Grundstück

**Bisher:** (StMB)  $46,70 \text{ €} \times (\text{HS}) 440 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 205,50 \text{ €}$

**Nachher:** (StMB)  $286,00 \text{ €} \times (\text{HS}) 430 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 1.229,80 \text{ €}$

**GrSt. C:** (StMB)  $286,00 \text{ €} \times (\text{HS}) 700 \text{ v.H. ?} = (\text{GrSt}) 1.716,00 \text{ €}$

## Berechnungsbeispiele



### Gewerbebetrieb

**Bisher:** (StMB)  $1.298,50 \text{ €} \times (\text{HS}) 440 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 5.713,40 \text{ €}$

**Nachher:** (StMB)  $412,62 \text{ €} \times (\text{HS}) 430 \text{ v.H.} = (\text{GrSt}) 1.774,27 \text{ €}$

# Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

29

Anteil an den  
Gemeinschaftssteuern  
(2023: 8,5 Mrd. €)

Anteil an der  
FAG-Umlage  
(2023: 4,5 Mrd. €)



Finanzausgleichsmasse  
(2023: 13,0 Mrd. €)

FAG-Masse A  
(2023: 10,5 Mrd. €  
80,8 %)

FAG-Masse B  
(2023: 2,5 Mrd. €  
19,2 %)

Schlüsselzuweisung

Kommunale  
Investitionspauschale

# Übergangslösung

- In den Jahren 2027-2029 wird der Mittelwert der Steuerkraftmesszahl der Jahre 2025 und 2026 bei Grundsteuer A und B angesetzt.
- Veränderungen und Grundsteuer C bleiben unberücksichtigt.

Gemeinsames Schreiben des Gemeinde-, Städte- und Landkreistages BW vom 31.05.2024

31

# Agenda

1. Einleitung
2. Das Urteil des BVerfG
3. Auswirkung auf die Grundstücke in BW
4. Auswirkungen auf den Finanzausgleich
5. Bisherige Rechtsprechung

32



# Bisherige Urteile

## Finanzgericht Rheinland-Pfalz vom 23. November 2023:

- Die Vollziehung von Grundsteuerwertbescheiden wegen ernstlicher Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Bescheide ausgesetzt.
- Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der zugrundeliegenden Bewertungsregeln des Bundesmodells.
- Das FG hat insbesondere wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen.

33

# Bisherige Urteile

## Bundesfinanzhof Beschluss vom 27. Mai 2024: (zum Urteil vom 23.11.2023)

- Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides, weil eine Verletzung des Übermaßverbots nicht nachgewiesen werden kann.
- Der Gesetzgeber verfügt über einen großen Typisierungs- und Pauschalierungsspielraum.
- Verfassungsrechtliche Zweifel wurden nicht geprüft.

34

# Bisherige Urteile

## Finanzgericht Bayern vom 08.08.2023:

### Landesmodell Bayern

- Keine Unterscheidung nach Grundstücksarten

Zuständigkeit des Landes (Finanzamt)

Zuständigkeit der Gemeinden



Grund- und Boden:  
Grundstückfläche  
x 0,04 € =  
Äquivalenzbetrag Grundstück  
X 100 % =  
Grundsteuermessbetrag

Wohnfläche:  
Wohnfläche  
x 0,50 € =  
Äquivalenzbetrag Gebäude  
X 70 % =  
Grundsteuermessbetrag

# Bisherige Urteile

## Finanzgericht Bayern vom 08.08.2023:

- Keine Zweifel an der ernstlichen Verfassungsmäßigkeit des BayGrStG.
- Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber von Praktikabilitätsabwägungen leiten lassen, ...und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können.
- Der Antragsteller erleidet durch die angefochtene Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge sowie der Grundsteuermessbeträge keine Nachteile von erheblichem Gewicht.

# Bisherige Urteile

## Finanzgericht Sachsen vom 23.10.2023:

- Die Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 und Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025 sind rechtmäßig.
- Eine Klage wurde abgewiesen und dadurch wurde für Finanzämter und Kommunen Rechtssicherheit geschaffen.
- Das BVerfG hat einen weiten Gestaltungsspielraum gelassen, dessen Grenzen der Gleichheitsgrundsatz ist. Diesen Anforderungen genügt die Grundsteuerreform.
- Die Bodenwerte dürfen auf Grundlage der Feststellung durch die Gutachterausschüsse bestimmt werden.<sup>37</sup>

# Zukünftige Urteile

## Finanzgericht Baden-Württemberg:

- Zwei Musterklagen von vier Verbänden (Bund der Steuerzahler, Haus & Grund Württemberg und Baden sowie der Verband Wohnungseigentum BW).
- Eine Verhandlung fand hierzu am 11. Juni 2024 in Stuttgart statt.
- Beide Klagen wurden abgewiesen.
- Das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 ist verfassungsgemäß.
- Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes.

# Bodenwertmodell Baden-Württemberg



**Unbürokratisch!**  
(Landessicht)

**Leichte Folgebewertung!**  
(Landessicht)

**Entlastung kleiner  
Grundstücke!**

**Grundstücke sind in  
Zukunft gewichtiger.**

**Problem:  
Gleichheitsgrundsatz?**

**FAG wird sich  
verändern?**

**Freistehende Häuser mit  
Fläche werden belastet!**

**Gewerbe wird auf Kosten  
von Privaten entlastet!**

**Vielen Dank  
für ihre  
Aufmerksamkeit**