

# Grundsteuerreform und Grundsteuer ab 2025

Öffentliche Informationsveranstaltung  
am 3. Dezember 2024

## Urteil Bundesverfassungsgericht aus dem Jahr 2018

### ➔ **Entscheidung**

- Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer sind **verfassungswidrig**
- Gesetzgeber hat bis **31.12.2019** eine **Neuregelung** zu treffen
  - ➔ bis dahin dürfen Bewertungsregeln weiter angewandt werden
  - ➔ Erfüllt durch Verkündung der Grundsteuerreformgesetze des Bundes am 20.11., 02.12., 05.12.2019
- Nach Verkündung der Neuregelung dürfen Bewertungsregeln für weitere 5 Jahre, längstens bis zum **31.12.2024** angewandt werden

## Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>

**Bewertungs-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundstücks-  
fläche



Boden-  
richtwert



Grundsteuer-  
wert<sup>2)</sup>

**Messbetrags-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundsteuer-  
wert



Grundsteuer-  
messzahl<sup>3)</sup>



Grundsteuer-  
messbetrag<sup>4)</sup>

**Festsetzung und  
Erhebung  
(Gemeinde)**

Grundsteuer-  
messbetrag



Hebesatz der  
Gemeinde<sup>5)</sup>



Grundsteuer-  
betrag

1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).

2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.

3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.

4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.

5) Für 2025 neu festzulegen.

## ➤ Weiterhin:

- Unterteilung zwischen **Grundsteuer A** = „Landwirtschaft“ und **Grundsteuer B** = „Wohnen“

## ➤ Änderung:

- Bei Grundsteuer A „Landwirtschaft“ sind bisher auch „Wohnhäuser“ enthalten.
- Künftig sind diese Wohnhäuser der Grundsteuer B zuzurechnen.

## ➤ Neu:

- Einführung der **Grundsteuer C** = „baureife Grundstücke“
- Derzeit keine Realisierung möglich.

- Auswirkungen: Verschiebungen zwischen den Grundstücksarten
- **Verschiebung** grundsätzlich zugunsten „Gewerbe“ (in reinen Gewerbegebieten) und zulasten „Wohnen“
- **Verschiebung** zulasten unbebauter Grundstücke mangels Unterscheidung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken → **Grundsteuerwert unbebaute = Grundsteuerwert bebaute Grundstücke**
- Da Bebauung nicht berücksichtigt wird → **Verschiebung** zugunsten von Wohneinheiten und zulasten von Einfamilienhäusern mit großem Grundstück

## Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>

**Bewertungs-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundstücks-  
fläche



Boden-  
richtwert



Grundsteuer-  
wert<sup>2)</sup>

**Messbetrags-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundsteuer-  
wert



Grundsteuer-  
messzahl<sup>3)</sup>



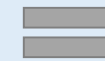
Grundsteuer-  
messbetrag<sup>4)</sup>

**Festsetzung und  
Erhebung  
(Gemeinde)**

Grundsteuer-  
messbetrag



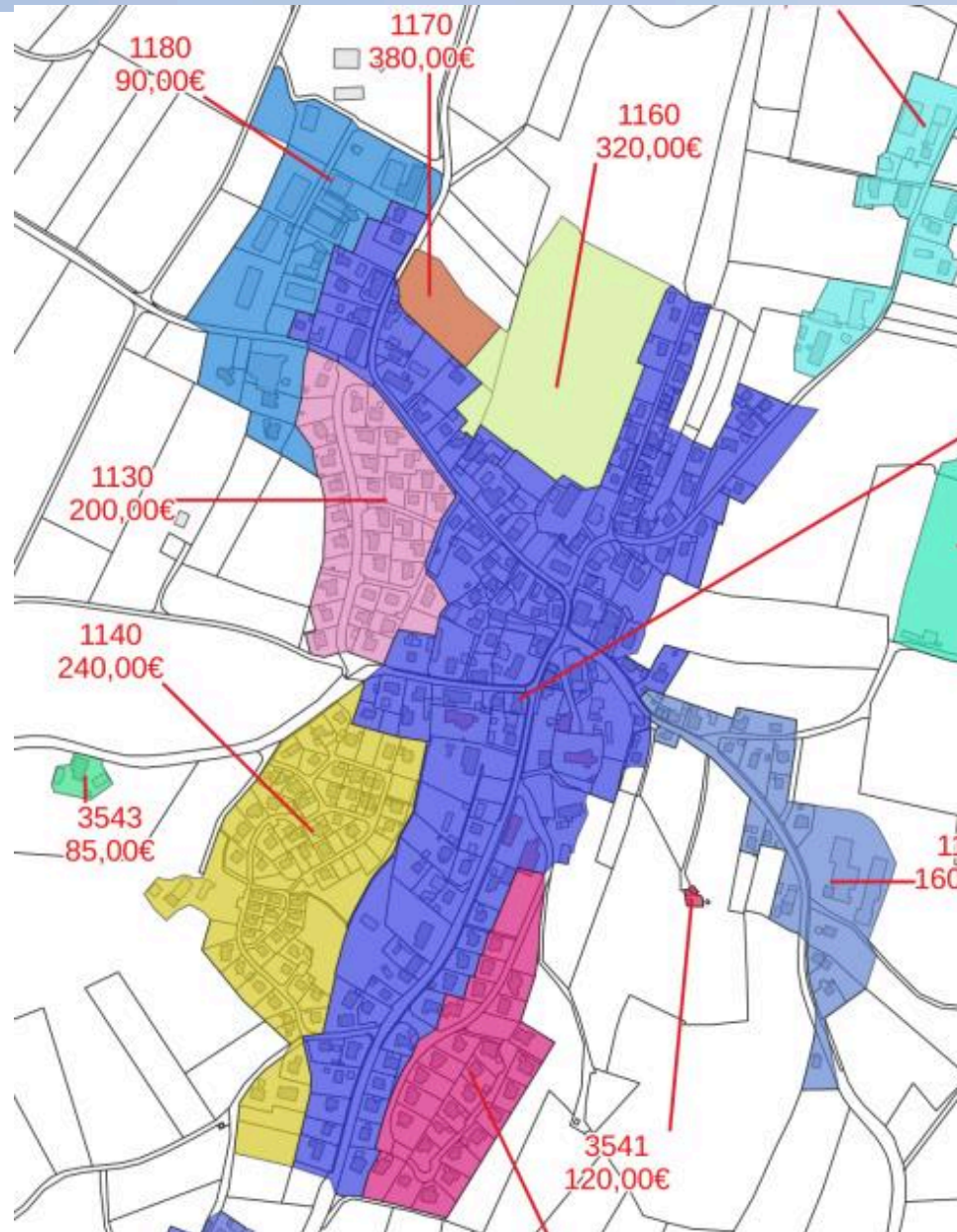
Hebesatz der  
Gemeinde<sup>5)</sup>



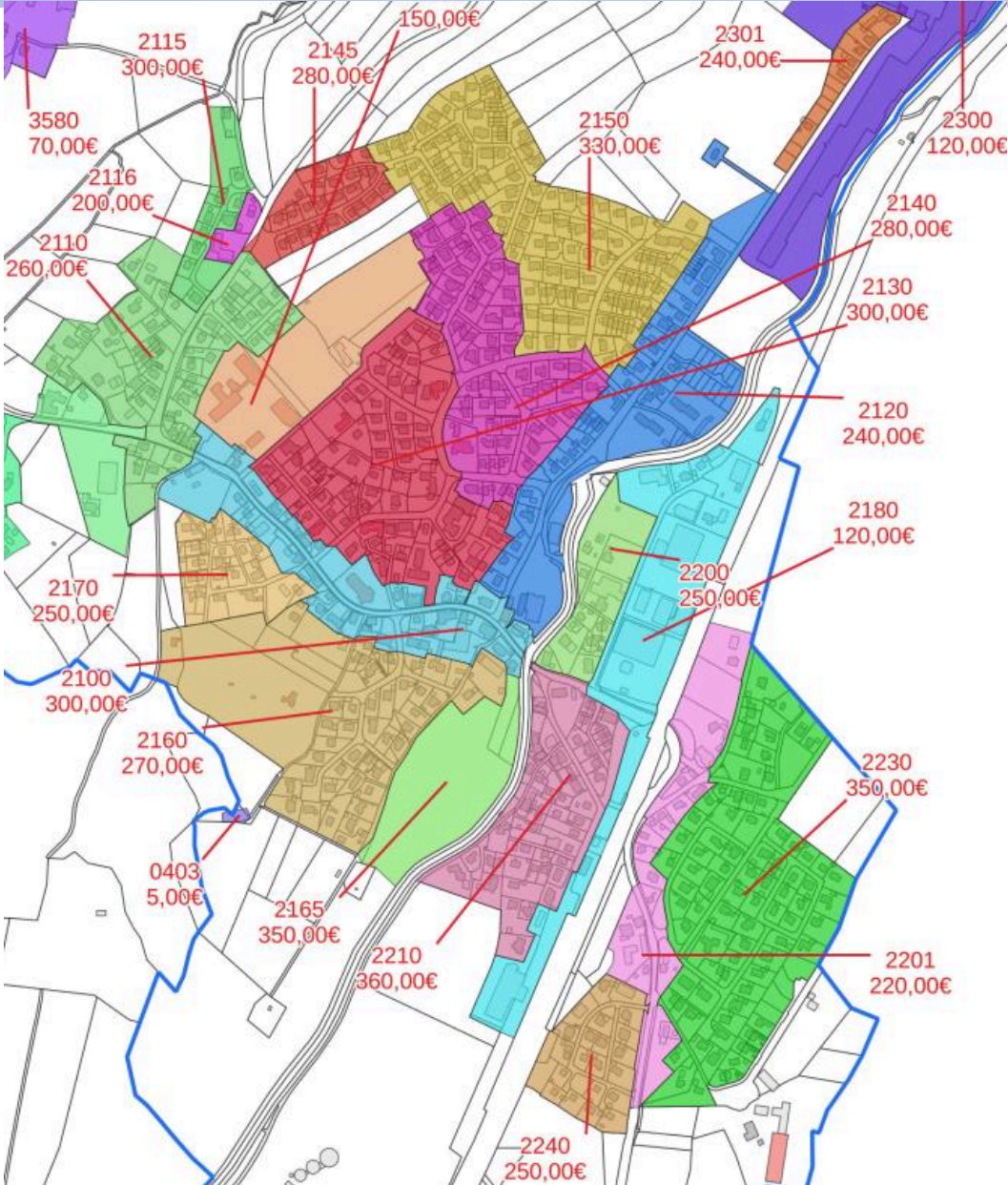
Grundsteuer-  
betrag



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.



# Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022





- Erstellung der Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022
  - Über den Gutachterausschuss der Gemeinde Wolpertswende
  
- Seit 1. Juli 2023:
  - Gemeinsamer Gutachterausschusses "Westlicher Landkreis Ravensburg" → bei der Stadt Ravensburg
  - <https://gmschussental.de/gutachterausschuss/>
  - E-Mail: [gutachterausschuss@ravensburg.de](mailto:gutachterausschuss@ravensburg.de)

## Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>

**Bewertungs-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundstücks-  
fläche



Boden-  
richtwert



Grundsteuer-  
wert<sup>2)</sup>

**Messbetrags-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundsteuer-  
wert



Grundsteuer-  
messzahl<sup>3)</sup>



Grundsteuer-  
messbetrag<sup>4)</sup>

**Festsetzung und  
Erhebung  
(Gemeinde)**

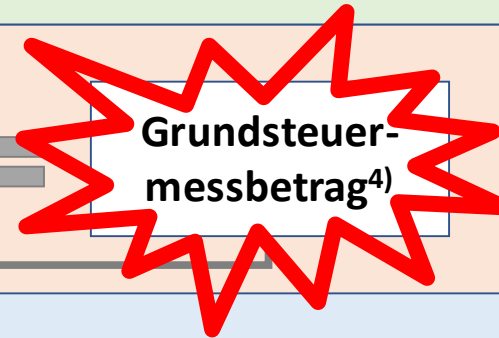
Grundsteuer-  
messbetrag



Hebesatz der  
Gemeinde<sup>5)</sup>



Grundsteuer-  
betrag



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.

- Messbescheide – Vom Finanzamt an Gemeinde
  - Grundsteuer A: ca. 70 % eingegangen
  - Grundsteuer B: ca. 92 % eingegangen

- Messbescheide Grundsteuer B – Vom Finanzamt an Gemeinde
  - 1.561 Messbescheide
  - Ca. 76 % höher
  - Ca. 24 % niedriger

- Der Gemeindetag Baden-Württemberg geht von einer **Widerspruchsquote von weniger als 50 %** aus.
- Das bedeutet für die Gemeinde Wolpertswende bis zu **845 Widersprüche** bei Grundsteuer B.
- Einzulegen sind die Widersprüche **grundsätzlich beim Finanzamt gegen den Grundsteuerwertbescheid**.
- **Klageweg** ebenfalls vorhanden.

## Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>

**Bewertungs-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundstücks-  
fläche



Boden-  
richtwert



Grundsteuer-  
wert<sup>2)</sup>

**Messbetrags-  
verfahren  
(Finanzamt)**

Grundsteuer-  
wert



Grundsteuer-  
messzahl<sup>3)</sup>



Grundsteuer-  
messbetrag<sup>4)</sup>

**Festsetzung und  
Erhebung  
(Gemeinde)**

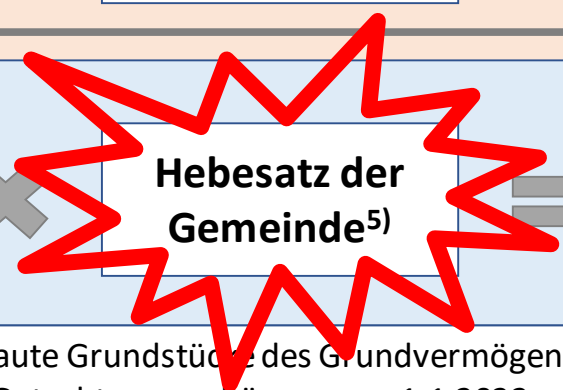
Grundsteuer-  
messbetrag



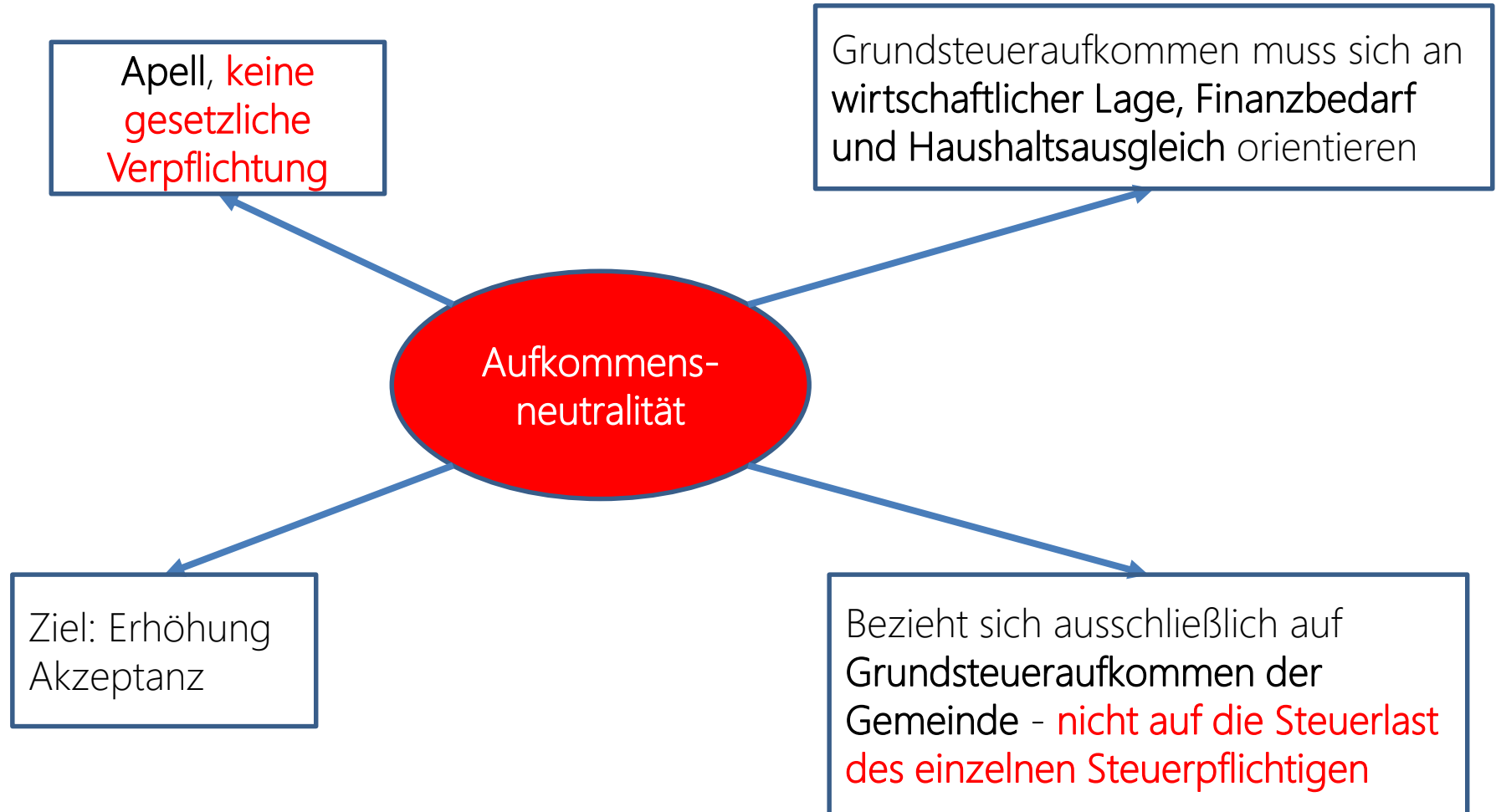
Hebesatz der  
Gemeinde<sup>5)</sup>



Grundsteuer-  
betrag



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.



➤ Kalkulation Hebesatz:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Aufkommen} \\ \hline \text{2024} \\ \hline \end{array} \quad : \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{Summe neue} \\ \hline \text{Messbeträge} \\ \hline \end{array} \quad = \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{Hebesatz neu} \\ \hline \end{array}$$



- Nach Bestätigung der folgenden Erklärung wird die Abrufmöglichkeit zu den aufkommensneutralen Hebesätzen eingeblendet (Stand 17. Oktober 2024). Ich habe zur Kenntnis genommen, dass es sich bei dem aufkommensneutralen Hebesatz um eine **unverbindliche Angabe** handelt.

## Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

Kommune

Wolpertswende



Kommune

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

Wolpertswende

193 - 213

Steffen Jäger, Präsident Gemeindetag Baden-Württemberg und Ralf Broß, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetags Baden-Württemberg:

*„Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, weshalb die Festlegung der Höhe des Hebesatzes allein den Städten und Gemeinden obliegt. Die Entscheidung über den Hebesatz wird in den Gemeinderäten in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Als Grundlage für die Entscheidung der Gemeinderäte werden in den Kommunen die neuen Hebesätze anhand der ihnen vorliegenden Daten selbstständig berechnet.“*

➔ Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat Transparenzregister für das Grundsteueraufkommen 2024 nicht auf der aktuellen Datenbasis gerechnet!

- Grundsteueraufkommen 2024 bei Grundsteuer A:
  - Ca. 43.200 Euro
  
- Grundsteueraufkommen 2024 bei Grundsteuer B:
  - Ca. 535.000 Euro

# Grundsteuerbeträge - Hebesatzberechnungen

Nutzung / Zone	Messbetrag bisher	Grundsteuer mit dem bisherigen Hebesatz von 420 v. H.	Messbetrag neu	Grundsteuer ab 01.01.2025 mit dem Hebesatz von 420 v. H.
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	83,61	351,16	187,55	787,71
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 270 €)	44,80	188,16	227,96	957,43
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	98,77	414,83	298,39	1.253,24
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	120,78	507,28	135,50	569,10
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	96,21	404,08	226,04	949,37
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	81,15	340,83	244,97	1.028,87
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 280 €)	61,02	256,28	74,35	312,27
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	58,52	245,78	45,05	189,21
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	68,18	286,36	163,71	687,58
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 90 €)	304,93	1.280,71	208,93	877,51
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	533,46	2.240,53	516,88	2.170,90
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	1.334,09	5.603,18	1.502,67	6.311,21

# Grundsteuerbeträge - Hebesatzberechnungen

Nutzung / Zone	Messbetrag bisher	Grundsteuer mit dem bisherigen Hebesatz von 420 v. H.	Messbetrag neu	Mögliche Grundsteuer neu ab 01.01.2025 mit dem voraussichtlichen Hebesatz von 300 v. H.
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	83,61	351,16	187,55	562,65
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 270 €)	44,80	188,16	227,96	683,88
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	98,77	414,83	298,39	895,17
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	120,78	507,28	135,50	406,50
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	96,21	404,08	226,04	678,12
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	81,15	340,83	244,97	734,91
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 280 €)	61,02	256,28	74,35	223,05
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	58,52	245,78	45,05	135,15
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	68,18	286,36	163,71	491,13
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 90 €)	304,93	1.280,71	208,93	626,79
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	533,46	2.240,53	516,88	1.550,64
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	1.334,09	5.603,18	1.502,67	4.508,01

# Grundsteuerbeträge - Hebesatzberechnungen

Nutzung / Zone	Messbetrag bisher	Grundsteuer mit dem bisherigen Hebesatz von 420 v. H.	Messbetrag neu	Mögliche Grundsteuer neu ab 01.01.2025 mit dem voraussichtlichen Hebesatz von 250 v. H.
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	83,61	351,16	187,55	468,88
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 270 €)	44,80	188,16	227,96	569,90
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	98,77	414,83	298,39	745,98
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	120,78	507,28	135,50	338,75
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	96,21	404,08	226,04	565,10
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	81,15	340,83	244,97	612,43
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 280 €)	61,02	256,28	74,35	185,88
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	58,52	245,78	45,05	112,63
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	68,18	286,36	163,71	409,28
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 90 €)	304,93	1.280,71	208,93	522,33
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	533,46	2.240,53	516,88	1.292,20
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	1.334,09	5.603,18	1.502,67	3.756,68

# Grundsteuerbeträge - Hebesatzberechnungen

Nutzung / Zone	Messbetrag bisher	Grundsteuer mit dem bisherigen Hebesatz von 420 v. H.	Messbetrag neu	Mögliche Grundsteuer neu ab 01.01.2025 mit dem voraussichtlichen Hebesatz von 200 v. H.
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	83,61	351,16	187,55	375,10
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 270 €)	44,80	188,16	227,96	455,92
Einfamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	98,77	414,83	298,39	596,78
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	120,78	507,28	135,50	271,00
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	96,21	404,08	226,04	452,08
Zweifamilienhaus (Zone mit dem Bodenrichtwert von 190 €)	81,15	340,83	244,97	489,94
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 280 €)	61,02	256,28	74,35	148,70
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 300 €)	58,52	245,78	45,05	90,10
Wohnungseigentum (Zone mit dem Bodenrichtwert von 350 €)	68,18	286,36	163,71	327,42
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 90 €)	304,93	1.280,71	208,93	417,86
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	533,46	2.240,53	516,88	1.033,76
Gewerbegrundstück (Zone mit dem Bodenrichtwert von 120 €)	1.334,09	5.603,18	1.502,67	3.005,34

- Beratung und Beschluss über die Hebesätze der Grundsteuer A und B
  - Öffentliche Gemeinderatssitzung am 16. Dezember 2024
  - Hebesätze ab 1. Januar 2025
  - Grundlage für Grundsteuerbescheide ab 2025
  
- Informationen:
  - Informationen über Mitteilungsblatt.
  - Öffentliche Informationsveranstaltung heute.
  - Informationsschreiben mit Grundsteuerbescheid im Januar 2025.
  - Informationen über Internetseiten:
    - [www.grundsteuer-bw.de](http://www.grundsteuer-bw.de)
    - [www.wolpertswende.de](http://www.wolpertswende.de)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!