Die neue Grundsteuer B in Baden-Württemberg

Ab 01.01.2025 gilt ein neues Grundsteuergesetz. Zurzeit (Herbst 2024) werden in den Gemeinden & Städten über neue Hebesätze der kommunalen Grundsteuer B debattiert und beschlossen.

Hier klären wir folgende Fragen:

Warum wurde ein neues Grundsteuermodell notwendig? 1
Was bedeutet Aufkommensneutralität? 2
Das Bodenrichtwertmodell in BW: 2
Grüne Argumente für das Bodenwertmodell: 3
Das Bodenwertmodell im Vergleich zu anderen Grundsteuermodellen: 4

Warum wurde ein neues Grundsteuermodell notwendig?

- Das alte bundesweite Grundsteuermodell wurde vom Bundesverfassungsgericht 2019 für verfassungswidrig erklärt, da der Einheitswert auf veralteter Datengrundlage gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoßen hat.
- Auf Bundesebene wurde im Grundgesetz für die Länder die Möglichkeit geschaffen, vom Bundesrecht durch eine Öffnungsklausel abweichen zu können und die Grundsteuer nach anderen Maßstäben zu berechnen.
- **Baden-Württemberg** hat von dieser Klausel Gebrauch gemacht und sich für das **Bodenwertmodell** entschieden.
- Dieses Modell wurde von den kommunalen Landesverbänden aus Städtetag, Landkreistag und Gemeindetag sowie vielen (Ober-) Bürgermeistern im Land gefordert.
- Dabei sind auch juristische Expertenmeinungen hinzugezogen worden, die unser Modell als verfassungskonform bewertet haben.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

- Durch die neue Grundsteuerberechnung soll es **im Gesamtaufkommen** nicht zu einer Steuererhöhung, sondern zu einer Steuerumverteilung kommen.
- Die kommunalen Landesverbände haben sich ausdrücklich dazu bekannt, dass sie die neue Grundsteuer nicht zu flächendeckende Steuererhöhungen nutzen wollen.
- Letztlich entscheiden darüber aber die Kommunen selbst, die die Höhe der Hebesätze festlegen und damit das Aufkommen der Grundsteuer bestimmen.
- Das Finanzministerium hat ein Transparenzregister für die Grundsteuer B erstellt, das für jede Kommune in Baden-Württemberg eine Spannbreite an Hebesätzen zeigt, die für Aufkommensneutralität sorgen. Das Register findet man unter: https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister
- **Dass es aber im Einzelfall zu Erhöhungen kommen wird, ist unvermeidlich, da die Steuerlast umverteilt wird**. Das wird überall so sein, ganz unabhängig vom Modell. Viele werden aber auch weniger Grundsteuer zahlen.
  Pauschal kann man sagen, dass diejenigen, die jetzt mehr zahlen müssen, jahrzehntelang zu wenig gezahlt haben.

Das Bodenrichtwertmodell in BW:

- Baden-Württemberg hat sich bewusst für ein einfaches und transparentes Modell entschieden: Als Steuergegenstand wird dabei **nur noch der Grund und Boden** betrachtet.
- Anders als beim Bundesmodell werden genaue Angaben zum Gebäude wie Art, Fläche oder Baujahr außen vorgelassen. Denn das macht die Berechnung detailreicher, aufwendiger und fehleranfälliger. Eine "gerechtere" Bewertung ergibt sich daraus ebenfalls nicht.
- Unser Modell ist dadurch **besonders aufwandsarm und entspricht dem allgemein akzeptierten Ziel des Bürokratieabbaus**.
- Der Wert des Grundstücks wird über die Bodenrichtwerte mit einbezogen. Diese werden von den unabhängigen, lokalen Gutachterausschüsse festgelegt. Bei der Ermittlung der Werte werden beispielsweise Lage, Zustand, Erschließungsgrad oder Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt. Sie werden in sogenannten Bodenrichtwertzonen gebündelt. Der Bodenrichtwert einer solchen Zone stellt für eine abgrenzbare, überwiegend gleichartige Gruppe von Grundstücken den Wert des Grund und Bodens dar.

- Das Recht auf Wohnen wird in der Steuermesszahl berücksichtigt. Wird ein Gebäude **überwiegend zu Wohnzwecken verwendet, so verringert sich diese um 30%.** Begünstigt werden dabei ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler.
- *Letztlich berechnet sich die neue Grundsteuer wie folgt:*
  Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

Grüne Argumente für das Bodenwertmodell:

- Das Bodenwertmodell **unterstützt unsere wohnungs- und umweltpolitischen Ziele**: Es wirkt bodenpreisdämpfend, führt zu einer hohen Mobilisierung ungenutzter Grundstücke und der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung wird unterstützt.
- **Letztlich wird der Flächenverbrauch pro Kopf besteuert.** Wer ein Mehrparteienhaus besitzt, kann die Grundsteuerlast auf viele Mietende verteilen, während Besitzer*innen von Einfamilienhäusern auf der gleichen Fläche und in derselben Bodenrichtwertzone die Steuerlast allein tragen**. So wird grundsätzlich entlastet, wer weniger Grundfläche für sich in Anspruch nimmt.**
- Das Bodenwertmodell gibt Anreize für eine effiziente Nutzung bebaubarer Flächen. Es entspricht damit langjährigen Forderungen der Umweltverbände und auch von uns GRÜNEN zum Thema Flächenverbrauch.
- Mit der Grundsteuer C können Kommunen der Spekulation mit Baugrund entgegenwirken und für eine höhere Mobilisierung von baureifen Grundstücken sorgen. Wenn es in einer Kommune zum Beispiel baureife, aber unbebaute Grundstücke in der Innenstadt gibt, kann dafür eine höhere Grundsteuer C festgelegt werden. Wir wollen Außenflächen schützen und die unnötige Versiegelung der Landschaften verhindern.
- Zusätzlich ist die Abwicklung der Bodenwertsteuer besonders aufwandsarm. So entsteht den Steuerpflichtigen der geringste Aufwand, da Bodenrichtwerte der Grundstücke ohne Beteiligung der Eigentümer erhoben und erfasst werden können.

Das Bodenwertmodell im Vergleich zu anderen Grundsteuermodellen:

- Das Bundesmodell (in acht Bundesländern angewandt) berechnet die Grundsteuer auf der Basis des Verkehrswertes der Immobilie. Dieser Wert muss festgelegt und in bestimmten zeitlichen Abständen erneuert werden. **Das Modell ist daher mit einem großen bürokratischen Aufwand verbunden**. Eine Differenzierung nach Lage ist nur über den Verkehrswert möglich. **Es bestehen Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit** wegen der ungerechten Pauschalierung beim Verkehrswert.
- Das Flächenmodell (in Bayern angewandt) berechnet die Grundsteuer auf der Basis von Grundstücksfläche und Gebäudefläche. Eine Differenzierung der Belastung nach Lage bzw. nach Gebäudealter ist nicht möglich. Ungenutzte Grundstücke werden gegenüber damit gering entlastet. **Das Flächenmodell wird verfassungsrechtlich als sehr problematisch eingestuft.** Schon allein, weil es an einer einheitlichen Berechnungsgrundlage der Gebäudefläche mangelt.
- Das von uns favorisierte **Bodenwertmodell ist wertorientiert und sehr einfach**, da lediglich die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Die unterschiedlichen Lagen der Grundstücke werden damit **für die Steuerpflichtigen nachvollziehbar** berücksichtigt, die **konkrete Berechnung ist transparent und verständlich**.

Weitere Infos zur Grundsteuer gibt es in den FAQs des Finanzministeriums unter:

https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer