

3 Grundsteuer

3.2 Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

3.2.3 Das Landesgrundsteuergesetz im Überblick

Stand 12.11.2020	
Die Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025*	
Steuergegenstand	Grundbesitz (§ 3 LGrStG) ¹⁾
	Grundsteuer A
	Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 3 Nr. 1, § 26 LGrStG) ²⁾ (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) ⁴⁾
Verfassungsrechtliche Anforderungen	Grundsteuer B
	Grundvermögen (§ 3 Nr. 2, § 37 LGrStG) ¹⁾
	Unbebaute Grundstücke Bebaute Grundstücke
<p>¹⁾ Bezugsgröße für die Bewertung und Besteuerung ist die jeweilige wirtschaftliche Einheit (§§ 24 Abs. 1, 25 LGrStG). Das ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) bzw. das Grundstück bzw. Wohnungs- oder Teileigentum (Grundsteuer B).</p> <p>²⁾ Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, der/die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dient/dienen, sind dem Grundvermögen zuzuordnen (§ 26 Abs. 4 Nr. 1 LGrStG).</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Belastungsgrund: Objektive Leistungsfähigkeit des Grundbesitzes. • Belastungsziel: Objektiviert-realer, dem Verkehrswert nahekommender Grundsteuerwert. • Bemessungsregel: Ableitung des Werts aus objektivierten (= durchschnittlichen) Sollerträgen (Sollertragsteuer). • Bemessungsregel: Bodenwert spiegelt den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider (Verkörperung des abstrakten Nutzenpotenzials eines Grundstücks). 	
<p>* Grundlage: Landesgrundsteuergesetz – LGrStG – vom 4. November 2020 (GBl. Nr. 40 vom 13. November 2020 (GBl. Nr. 40 vom 13. November 2020 (S. 974)). Vgl. Gesetzesbeschluss des Landtags vom 4.11.2020, LT-Drs. 16/9178, Gesetzentwurf der Landesregierung, LT-Drs. 16/8907 vom 30.9.2020, Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses vom 22.10.2020, LT-Drs. 16/9100.</p>	

Im Vergleich zum Bundesmodell, aber auch zu einem (bayerischen) Flächenmodell mit Blick auf die Gebäudeflächen sehr bürokratiearm für Grundstückseigentümer und die Finanzverwaltung (Personal, Veranlagungsverfahren)!

3 Grundsteuer

3.2 Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

3.2.3 Das Landesgrundsteuergesetz im Überblick

<p>Verfahrensstufe i: Feststellung und Fortführung von Grundsteuerwerten</p>	<p>Verfahren (§§ 13 ff. LGrStG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Feststellung und Zurechnung von Grundsteuerwerten (Hauptfeststellung – HF) in Zeitabständen von 7 Jahren (Hauptfeststellungszeitraum – HFZR) auf einen Hauptfeststellungszeitpunkt (HFZP), erstmals auf den 1.1.2022, danach wieder zum 1.1.2029 (§ 15 LGrStG). • Dazwischen: Feststellungsbescheide über Wert-, Zurechnungs- und Fehlerberichtigungsfortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung v. Grundsteuerwerten (§§ 16 ff. LGrStG).^{3/4)} • Grundlage: (elektronische) Grundsteuerwerterklärungen und Anzeigepflichten der Steuerpflichtigen (§ 22 LGrStG) sowie vorgeschriebene Auskünfte u. Mitteilungen anderer Behörden (§ 23 LGrStG). • Zuständigkeit: Lagefinanzamt (§ 2 Abs. 1 LGrStG i.V.m. § 18 Nr. 1 AO). <p><small>3) Fortschreibungs-, Nachfeststellungs- oder Aufhebungszeitpunkt ist grds. der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Feststellungsgrund folgt (§§ 16 Abs. 4, 17 Abs. 2, 18 Abs. 2 LGrStG).</small></p> <p><small>4) Da bei einer Fortschreibung und Nachfeststellung die Wertverhältnisse im (letzten) Hauptfeststellungszeitpunkt – HFZP – zugrunde zu legen sind (§ 21 LGrStG), führen Änderungen der Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitraum – HFZR –, etwa eine Veränderung der Bodenrichtwerte, nicht zu einer Fortschreibung. Diese werden erst bei der nächsten Hauptfeststellung – HF – berücksichtigt.</small></p>
<p>Wertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Typisierendes Ertragswertverfahren (§§ 30 ff. LGrStG.⁵⁾ • Nutzflächen je Nutzungsart multipliziert mit gesetzlich festgelegten Ertragswerten ergeben den Reinertrag der jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. • Die Summe aller so ermittelten Reinerträge wird kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert (§ 33 LGrStG). <p><small>5) Übernahme der bundesgesetzlichen Neuregelungen des Grundsteuer-Reformgesetzes – GrStRefG – vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1319) in Landesrecht.</small></p>	<p>Wertermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenwertverfahren mit Anwendung der Bodenrichtwerte (§ 38 LGrStG): Grundstücksfläche X Bodenrichtwert⁶⁾ = Grundsteuerwert <p><small>6) Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet (§ 38 Abs. 1 Satz 2 LGrStG). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 LGrStG). Gutachterausschüsse haben zu den HFZP (1.1.2022, 1.1.2029, ...) Bodenrichtwerte für Zwecke der Grundsteuer zu ermitteln (§ 38 Abs. 2 LGrStG). Liegt kein Bodenrichtwert des Gutachterausschusses vor, ist der Wert des Grundstücks (vom Finanzamt) aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten (§ 38 Abs. 3 LGrStG).</small></p>

3 Grundsteuer

3.2 Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

3.2.3 Das Landesgrundsteuergesetz im Überblick

Verfahrensstufe II: Grundsteuer- messbetrags- verfahren	<p>Verfahren (§§ 41 ff. LGrStG)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Festsetzung von Steuermessbeträgen (Hauptveranlagung – HV, § 41 Abs. 1 LGrStG) auf den Hauptveranlagungszeitpunkt (HVZP). HVZP = HFZP. Die Messbeträge gelten von dem Kalenderjahr an, das zwei Jahre nach dem HVZP beginnt (Hauptveranlagungszeitraum – HVZR, § 41 Abs. 2 LGrStG). Ausnahme: HV zum 1.1.2025 auf Basis der zum 1.1.2022 festgestellten Grundsteuerwerte (§ 59 Abs. 1, 2 LGrStG). Nächste HV zum 1.1.2029 mit Geltung neuer Messbeträge ab 2031. • Dazwischen: Steuermessbescheide über Neu- oder Nachveranlagung oder Aufhebung des Messbetrags im Anschluss an Fortschreibung, Nachfeststellung oder Aufhebung von Grundsteuerwerten oder bei Beginn/Ende Steuerfreiheit (§§ 42, 43, 45 LGrStG). • Zuständigkeit: Lagefinanzamt (§ 2 Abs. 1 LGrStG i.V.m. §§ 22 Abs. 1, 18 Nr. 1 AO). <p>Inhalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung und ggf. Fortschreibung des Steuermessbetrags (§ 39 LGrStG); • Grundsteuerwert X Steuermesszahl⁷⁾ = Grundsteuermessbetrag • Entscheidung über Gewährung oder Aufhebung von Steuerfreiheit (§§ 4-9 LGrStG). • Bestimmung des Steuerschuldners (§ 10 LGrStG), bei Änderung der Zurechnung (§ 16 Abs. 2 LGrStG) eines neuen Steuerschuldners. <p>–</p> <p>⁷⁾ 0,55 Prozent für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§ 40 Abs. 1 LGrStG), 1,3 Promille für Grundstücke des Grundvermögens (§ 40 Abs. 2 LGrStG). Ermäßigung der Steuermesszahl um 30 Prozent (auf 0,91 Promille), wenn das Grundstück überwiegend Wohnzwecken dient (§ 40 Abs. 3 LGrStG). Zweck: Förderung des existenznotwendigen Grundbedürfnisses „Wohnen“. Ferner weitere spezielle Ermäßigung um 25 Prozent für sozialen Wohnungsbau (§ 40 Abs. 4 bzw. Abs. 5 LGrStG) sowie – weitere - Ermäßigung der Steuermesszahl um 10 Prozent bei Grundstücken mit Gebäuden unter Denkmalschutz (§ 40 Abs. 6 LGrStG).</p>
Verfahrensstufe Ia: Grundsteuer- zerlegungs- Verfahren	<ul style="list-style-type: none"> • Erstreckt sich der Steuergegenstand über mehrere Gemeinden⁸⁾, so ist der Steuermessbetrag durch Zerlegungsbescheid auf die Belegheitsgemeinden zu zerlegen (§§ 47, 48 LGrStG). • Zuständigkeit: Lagefinanzamt (§ 2 Abs. 1 LGrStG i.V.m. §§ 22 Abs. 1, 18 Nr. 1 AO). <p>–</p> <p>⁸⁾ z.B. bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft.</p>

3 Grundsteuer

3.2 Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

3.2.3 Das Landesgrundsteuergesetz im Überblick

Aber: Koalitionsvertrag Grün/Schwarz v. 5.5.2021 S. 138:

„Wir wollen die Grundsteuer um eine Grundsteuer C auf Bauland erweitern, um den Kommunen Steuerungsinstrumente für unbebaute Grundstücke, z. B. für Nachverdichtungen im Innenbereich in die Hand zu geben.“

Verfahrensstufe III:

Grundsteuer-
festsetzung und
-erhebung
durch die
Gemeinden

Hebesatzfestsetzung

- Ausübung des Heberechts der Gemeinde (§ 1 Abs. 2 LGrStG) durch Hebesatzfestsetzung in der Haushaltssatzung (§ 79 Abs. 1 Nr. 5 GemO) für ein bzw. zwei Haushaltsjahre oder in einer besonderen Hebesatz-Satzung auch für mehrere Jahre.⁹⁾
- Ein einheitlicher Hebesatz für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und ein einheitlicher Hebesatz für die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).¹⁰⁾

⁹⁾ Hebesatzfestsetzung längstens für den Hauptveranlagungszeitraum (§ 50 Abs. 2 LGrStG). Hebesatzerhöhung muss bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres beschlossen sein (§ 50 Abs. 3 LGrStG).

¹⁰⁾ § 50 Abs. 4 LGrStG. Der Landesgesetzgeber hat die Möglichkeit, einen gesonderten (höheren) Hebesätze für unbebaute, aber bebaubare/baureife Grundstücke des Grundvermögens festsetzen zu können (sog. „Grundsteuer C“), bewusst nicht eröffnet und § 25 Abs. 5 des Bundes-Grundsteuergesetzes (GrStG) i.d.F. des Änderungsgesetzes vom 30.11.2019 (BGBl. I S. 1875) nicht in das Landesrecht transferiert.

Festsetzung der Steuer

- **Grundsteuer = Messbetrag X Hebesatz**

- Durch Steuerbescheid für das Kalenderjahr (=Erhebungszeitraum).

- Ggf. auch Grundsteuerfestsetzung durch öffentliche Bekanntmachung gegenüber denjenigen Steuerschuldnern, die für das Kalenderjahr die gleiche Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben (§ 51 Abs. 3 LGrStG).

- Ggf. auch Festsetzung für mehrere Jahre, wenn der Hebesatz für mehr als ein Kalenderjahr festgesetzt ist (§ 51 Abs. 1 Satz 2 LGrStG).

Einziehung (Erhebung) der Steuer ¹¹⁾

- einschließlich Stundung, Erlass¹²⁾, Vollstreckung, Festsetzung von Zinsen und Säumniszuschlägen.

¹¹⁾ Grds. 4 Quartalsfälligkeiten mit einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11 (§ 52 Abs. 1. LGrStG). Ggf. besondere Kleinbetrags- oder Antragsfälligkeit (§ 50 Abs. 2 und 3 LGrStG).

¹²⁾ Besonderer Erlassatbestand für Kulturgut und Grünanlagen (§ 56 LGrStG) sowie bei wesentlicher Ertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (§ 57 LGrStG).

Geltendmachung einer persönlichen¹³⁾ oder dinglichen¹⁴⁾ Haftung durch Haftungs- oder Duldungsbescheid

¹³⁾ Etwa Haftung des Erwerbers für die Steuer für das Jahr der Übereignung und das Vorjahr (§ 11 Abs. 2 LGrStG).

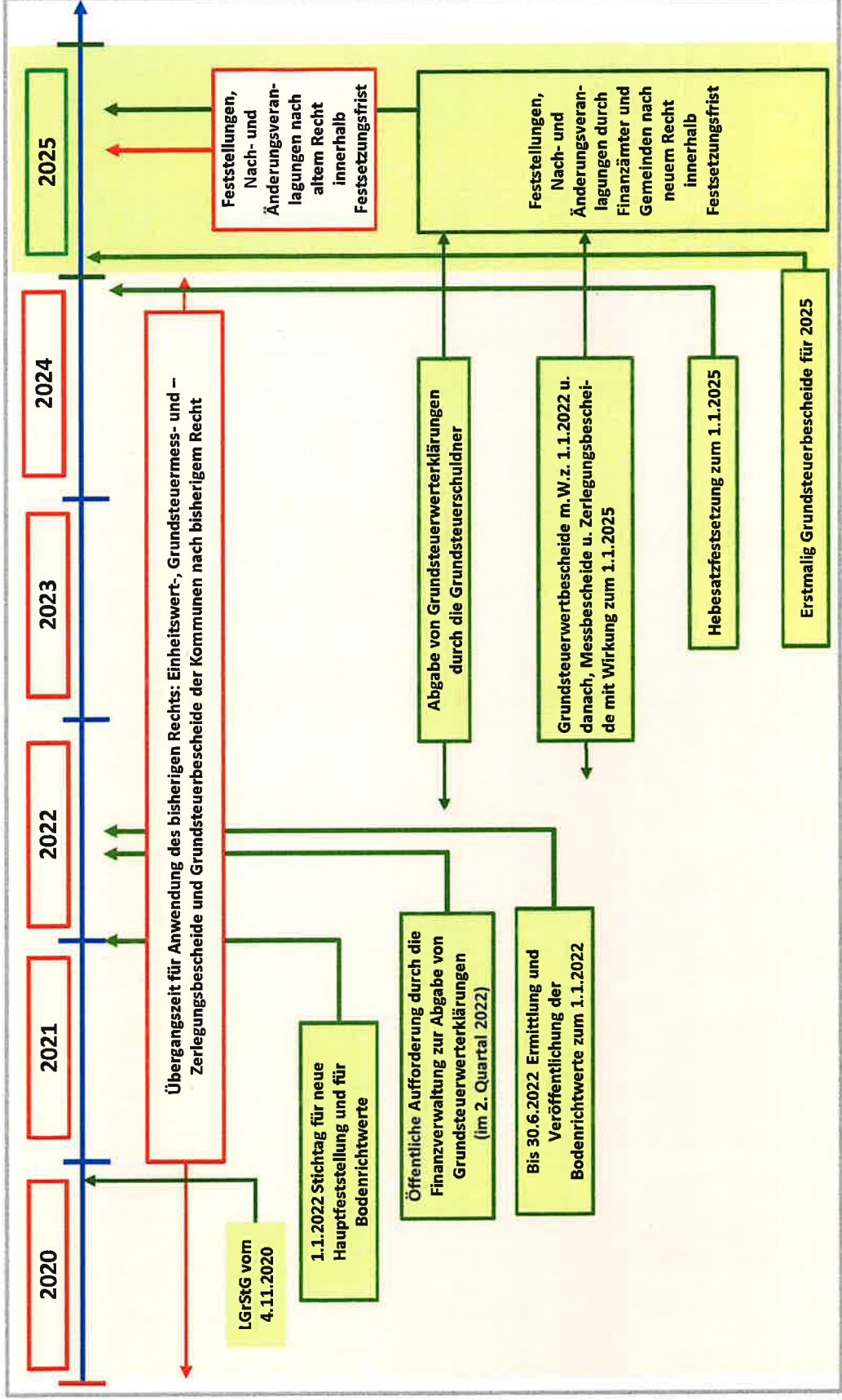
¹⁴⁾ Die Grundsteuer ruht auf dem Steuergegenstand als öffentliche Last (§ 12 LGrStG).

* Grundlage: Landesgrundsteuergesetz – LGrStG – vom 4. November 2020 (GBl. Nr. 40 vom 13. November 2020 S. 974). Vgl. Gesetzesbeschluss des Landtags vom 4.11.2020, LT-Drs. 16/9178, Gesetzentwurf der Landesregierung, LT-Drs. 16/8907 vom 30.9.2020, Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses vom 22.10.2020, LT-Drs. 16/9100.

3 Grundsteuer

3.2 Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

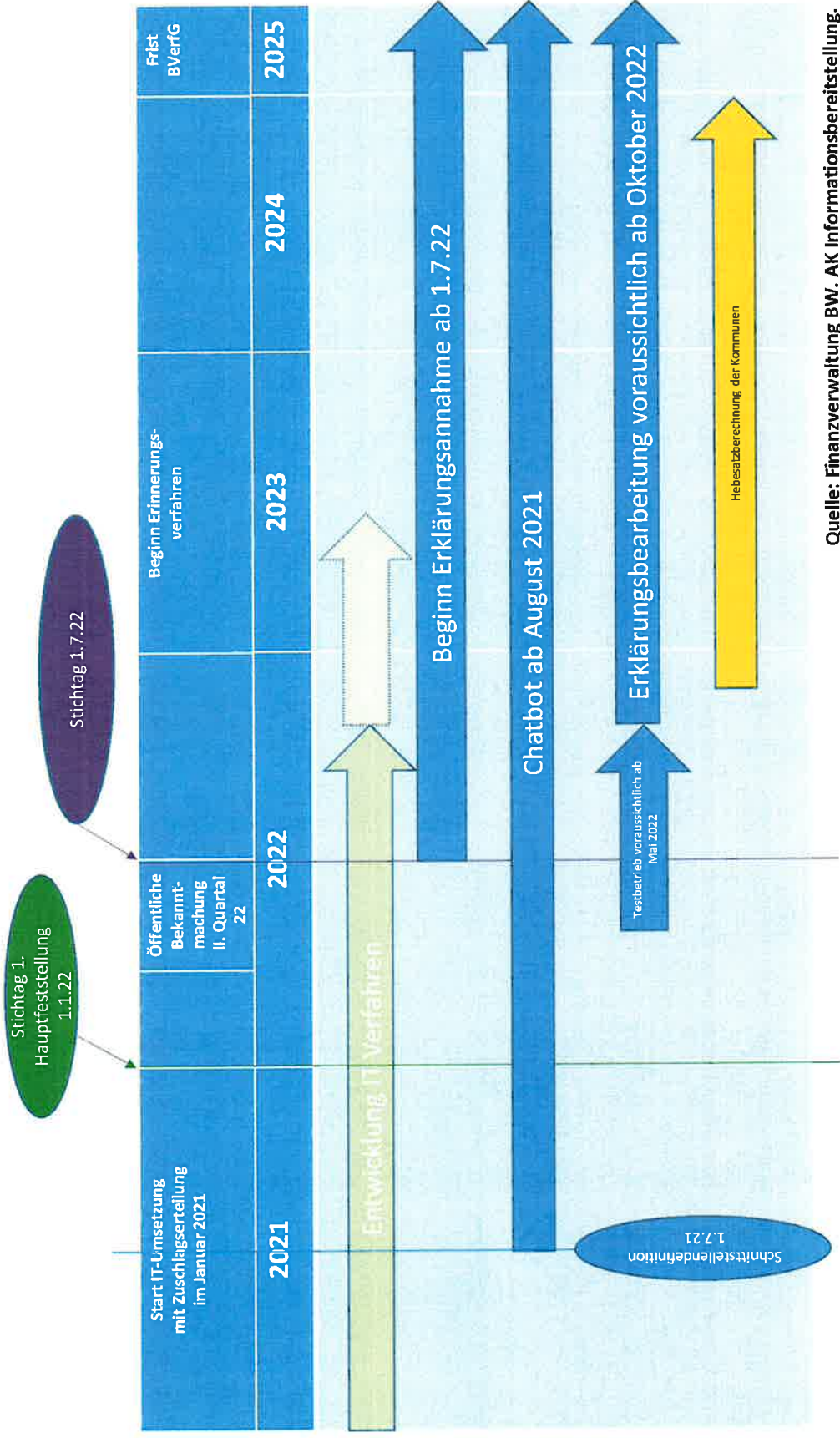
3.2.4 Der Fahrplan in Baden-Württemberg bis 2025



3 Grundsteuer

3.2 Grundsteuerreform in Baden-Württemberg

3.2.4 Der Fahrplan in Baden-Württemberg bis 2025



Quelle: Finanzverwaltung BW. AK Informationsbereitstellung.