



Grundsteuerreform 2025

Aktueller Sachstand

SPERRFRIST 8. Oktober 2024 um 18 Uhr

Grundsteuerreform – Warum?

- Durch Urteil des Bundesverfassungsgericht vom 10. April 2018 wurde die Reform der bisherigen Grundsteuer notwendig.
- Die bisherigen Einheitswerte für die Bemessung waren nicht mehr verfassungskonform.
- Infolge müssen alle Grundstücke und land- und forstwirtschaftliche Flächen neu bewertet werden.

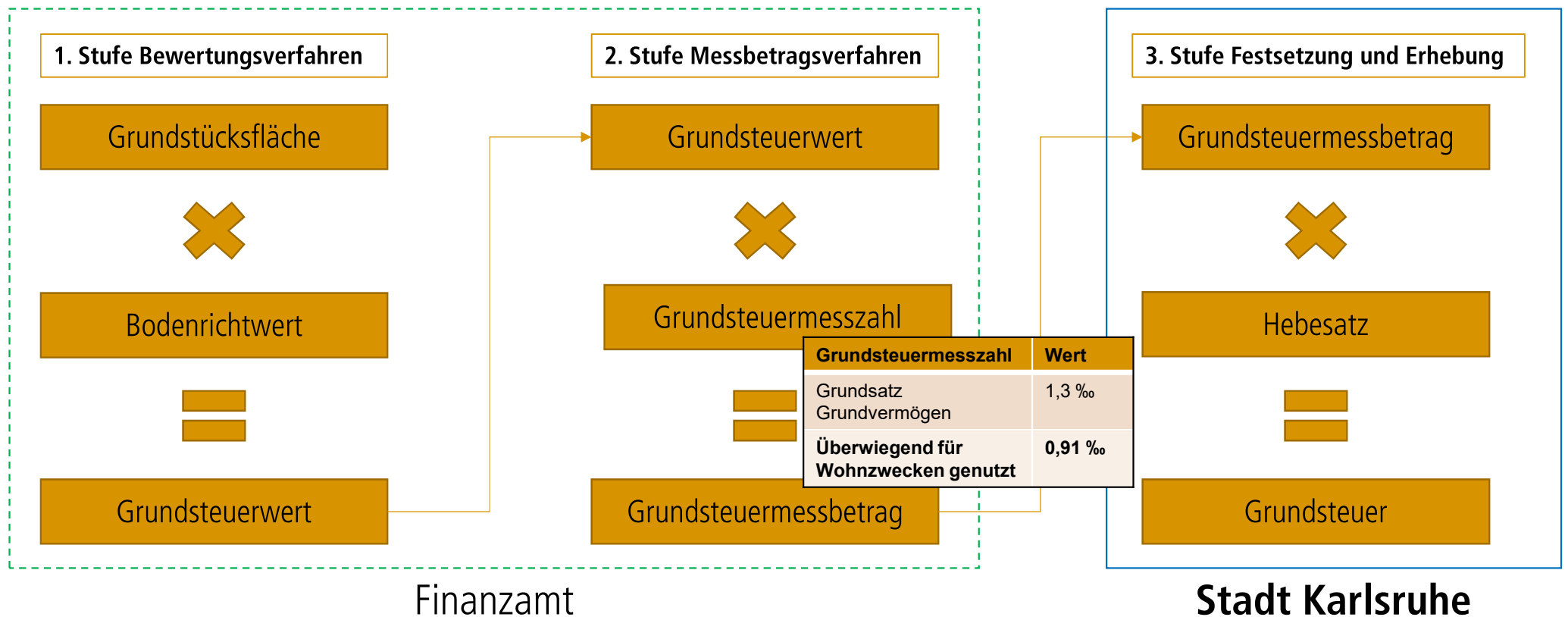
Grundsteuerreform – Rechtslage

- Im neuen bundesweiten Grundsteuergesetz wurde eine Öffnungsklausel für eine abweichende landesrechtliche Grundsteuerregelung verankert.
- Der Landtag von Baden-Württemberg hat im November 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) verabschiedet.
- Das LGrStG gilt für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

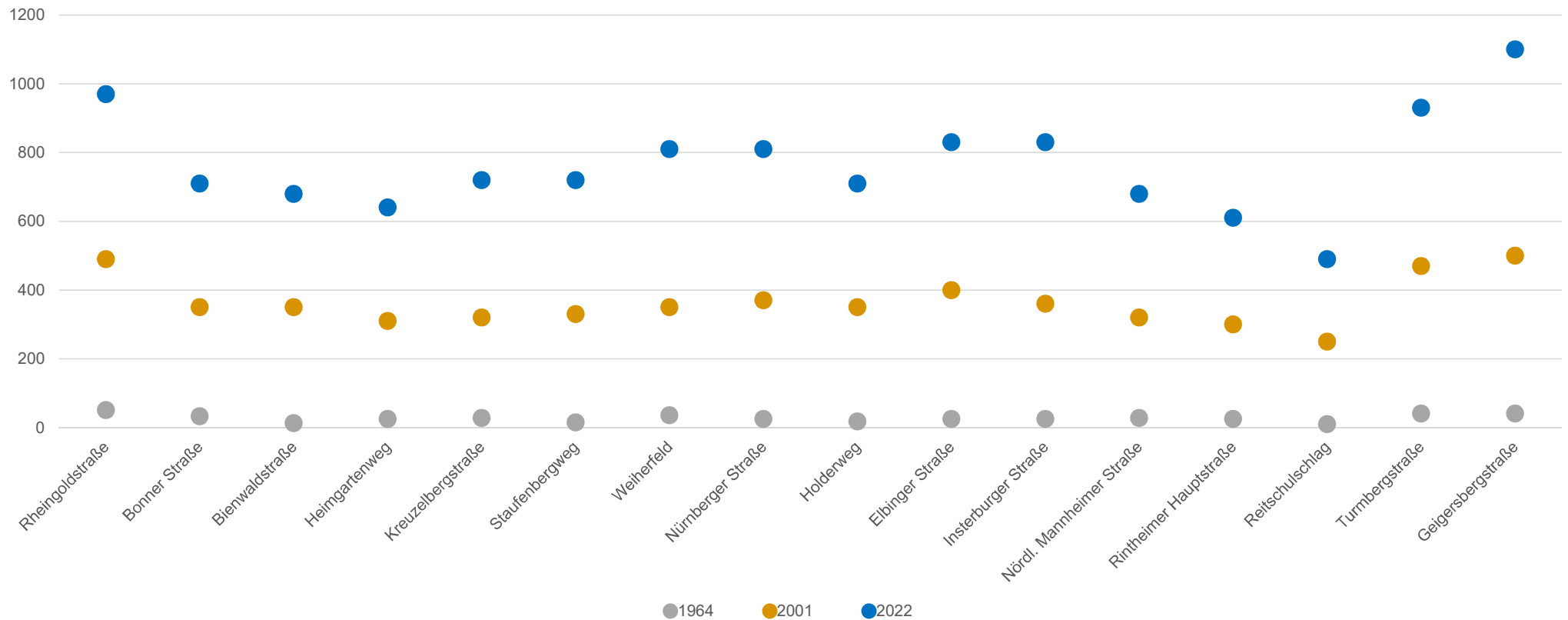
Grundsteuerreform - Berechnungsgrundlage

- Zur Berechnung der Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) hat der **Landesgesetzgeber** das modifizierte Bodenwertmodell als Bewertungsverfahren **verbindlich** festgelegt.
- Die Bewertung der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) erfolgt nach dem Bundesmodell.

Grundsteuerreform – Berechnung der Grundsteuer (3 Stufen)



Exkurs: Entwicklung Bodenrichtwerte seit 1964 bis heute (Darstellung Wertentwicklung)



Stadt Karlsruhe: Stufe 3

Festsetzung und Erhebung

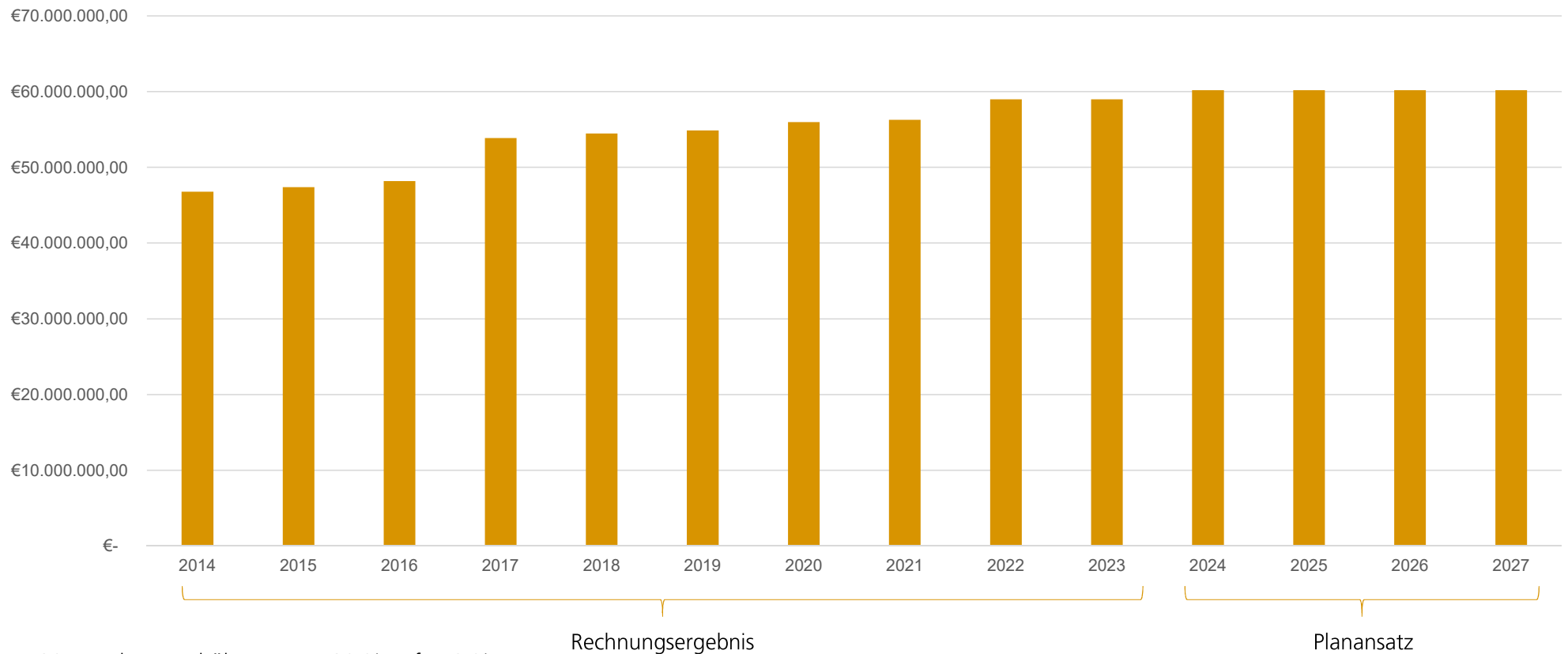
Aktueller Sachstand

Steuerpflichtige Objekte in Karlsruhe	~ 105.000
Eingegangene Messbescheide nach neuem Recht	~ 98.000
Erledigungsquote durch die Finanzämter	93,0 %
Einspruchsquote beim Finanzamt Karlsruhe-Stadt	24 %
Erledigungsquote im Landesdurchschnitt	95 %
DHH 24/25 Planansatz Ertrag Grundsteuer 2025	60,0 Mio. €

Die eingegangenen Messbescheide (93,0 %) entsprechen 89,6 % des bisherigen Ertrages!

Die vorhandenen Messbeträge wurden auf 100 % hochgerechnet.

Grundsteuerreform – Einnahmeentwicklung



RE 2017 Hebesatzerhöhung von 420 % auf 470 %,
RE 2022 Hebesatzerhöhung von 470 % auf 490 %.

Alle Beträge auf volle Euro gerundet.

Grundsteuerreform – Transparenzregister des FM

Bandbreite aus Transparenzregister des FM für Karlsruhe: 243% bis 269%

Veröffentlichte Werte sind kritisch zu betrachten und nur bedingt heranzuziehen:

Für die Berechnung wurden Werte zum Stichtag 1. Januar 2022 verwendet. Wertanpassungen bis heute wurden nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht bearbeitete Erklärungen. Dies sind vor allem Gewerbegrundstücke.

Die Stadt Karlsruhe hat zwischenzeitlich alle Objekte berechnet.

Grundsteuerreform – Hebesatz & Kalkulation

Gesetzliche Regelung des Hebesatzes:

EIN Hebesatz für **ALLE** steuerpflichtigen Objekte!

Eine Differenzierung des Hebesatzes für z.B. „Wohnen“ und / oder „Gewerbe“ ist nicht möglich!

Hebesatz aufkommensneutral mit rund **60 Mio. Euro** über alle steuerpflichtigen Objekte (100%) hinweg berechnet:

Hebesatz = 270 %

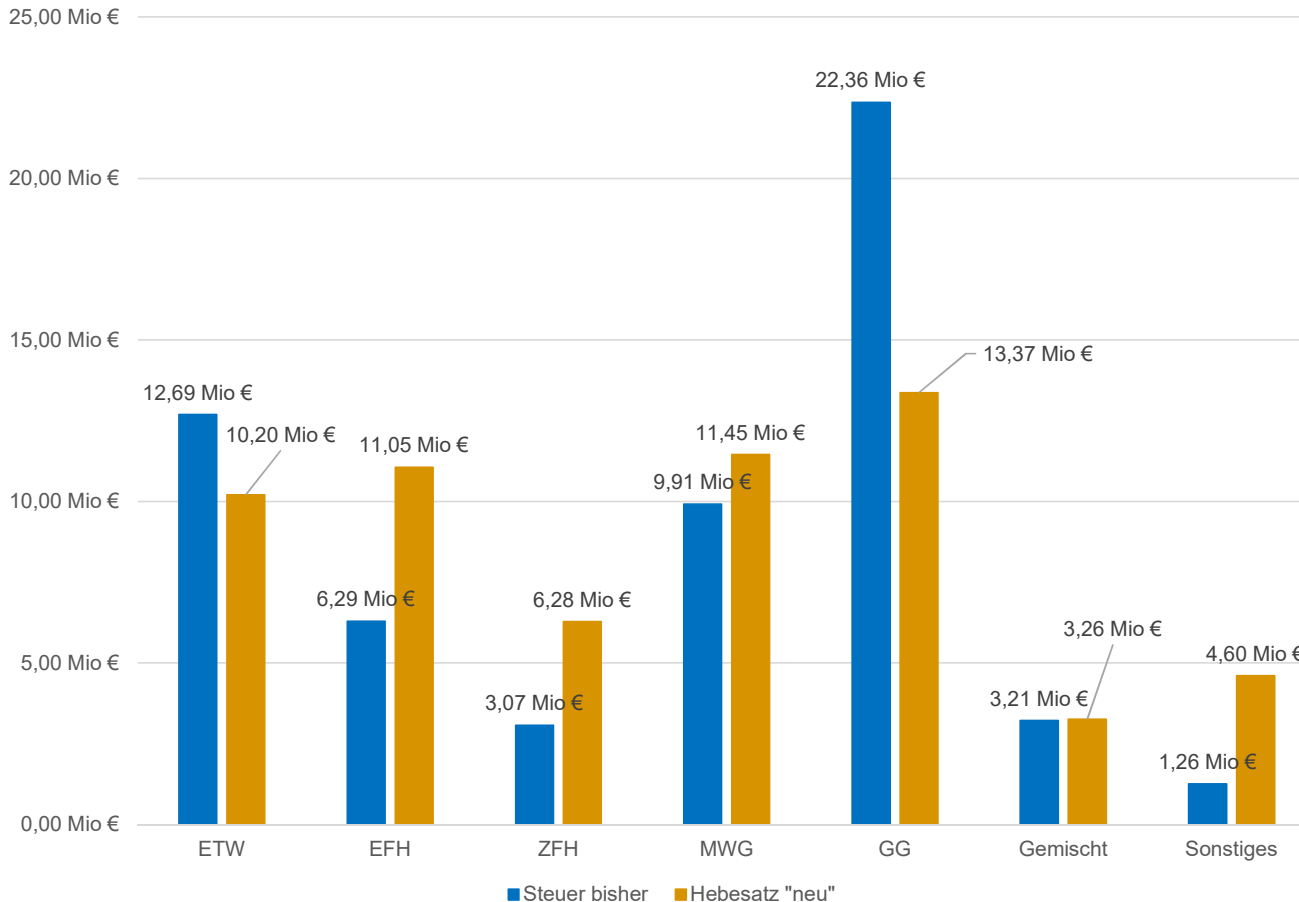
Rubrikbezeichnung

Zur besseren Darstellung der Veränderung / Belastungsverschiebung wurden verschiedene Rubriken gebildet:

Rubrik	Erläuterung
Eigentumswohnung (ETW)	Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, die durch Teilungserklärungen gebildet wurden (Miteigentumsanteile).
Einfamilienhaus (EFH)	Klassische Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser.
Zweifamilienhaus (ZFH)	Häuser mit zwei Wohneinheiten ohne Teilungserklärung.
Mietwohngrundstück (MWG)	Häuser mit drei oder mehr Wohneinheiten ohne Teilungserklärung.
Geschäftsgrundstück (GG)	Steuerpflichtige Objekte von Gewerbebetrieben.
Gemischt genutzt,	Objekte, welche private sowie gewerbliche Einheiten in unterschiedlichen Ausprägungen enthalten.
Sonstig bebaute / unbebaute Grundstück	Garagen, Stellplätze, Doppelparker, unbebaute Grundstücke (Bauland, keine Land- und Forstwirtschaft)

Wohnen

Grundsteuerreform – Hebesatz



Aufkommensneutraler Hebesatz nach Plan DHH 24/25

Hebesatz	270%
Ertrag neu	59,99 Mio. €
Plan	60,0 Mio. €
Differenz	-0,01 Mio. €

- Deutlich erkennbar ist eine Belastungsverschiebung vom Bereich „Gewerbe“ hin zum Bereich Wohnen.
- Innerhalb des Bereichs „Wohnen“ sind wiederum besonders die Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen.
- Trotz dieser Belastungsverschiebung haben ca. 50% aller Objekte eine geringere Steuerlast als bisher!

Grundsteuerreform

Beispielhafte Veränderungen

Belastungsverschiebungen

Beispielfälle



Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) Neureut

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	348 €
Grundsteuer neu	543 €
Differenz	+ 195 €



Einfamilienhaus Heidestückersiedlung

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	71 €
Grundsteuer neu	1.691 €
Differenz	+ 1.620 €

Alle Beträge auf volle Euro gerundet.
Bilder: Pixabay.com

Belastungsverschiebungen

Beispielfälle



Zweifamilienhaus, Denkmals., Rheinstrandsiedlung

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	191 €
Grundsteuer neu	926 €
Differenz	+ 735 €



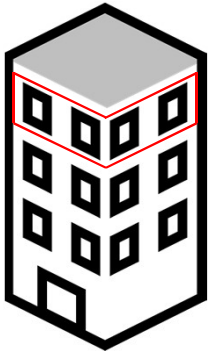
Reihenhaus, Rüppurr, Gartenstadt

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	127 €
Grundsteuer neu	298 €
Differenz	+ 171 €

Alle Beträge auf volle Euro gerundet.
Bilder: Pixabay.com

Belastungsverschiebungen

Beispielfälle



Eigentumswohnung, Rintheim

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	210 €
Grundsteuer neu	75 €
Differenz	- 135 €



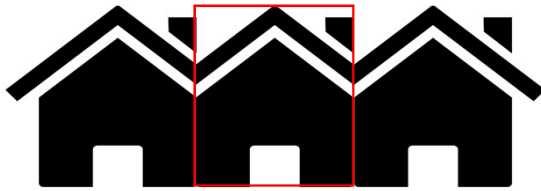
Eigentumswohnung, Knielingen

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	405 €
Grundsteuer neu	277 €
Differenz	- 128 €

Alle Beträge auf volle Euro gerundet.
Bilder: Pixabay.com

Belastungsverschiebungen

Beispielfälle



Reihenhaus, Oberreut



Supermarkt, im Südwesten Karlsruhe

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	587 €
Grundsteuer neu	403 €
Differenz	- 184 €

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	17.213 €
Grundsteuer neu	10.831 €
Differenz	- 6.382 €

Alle Beträge auf volle Euro gerundet.
Bilder: Pixabay.com

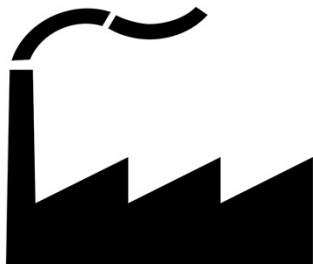
Belastungsverschiebungen

Beispielfälle



Gewerbegrundstück, Knielingen

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	1.885 €
Grundsteuer neu	1.756 €
Differenz	- 129 €



Gewerbegrundstück, Oststadt

	Aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer bisher	165.939 €
Grundsteuer neu	66.085 €
Differenz	- 99.854 €

Alle Beträge auf volle Euro gerundet.
Bilder: Pixabay.com

Grundsteuerreform - Fazit

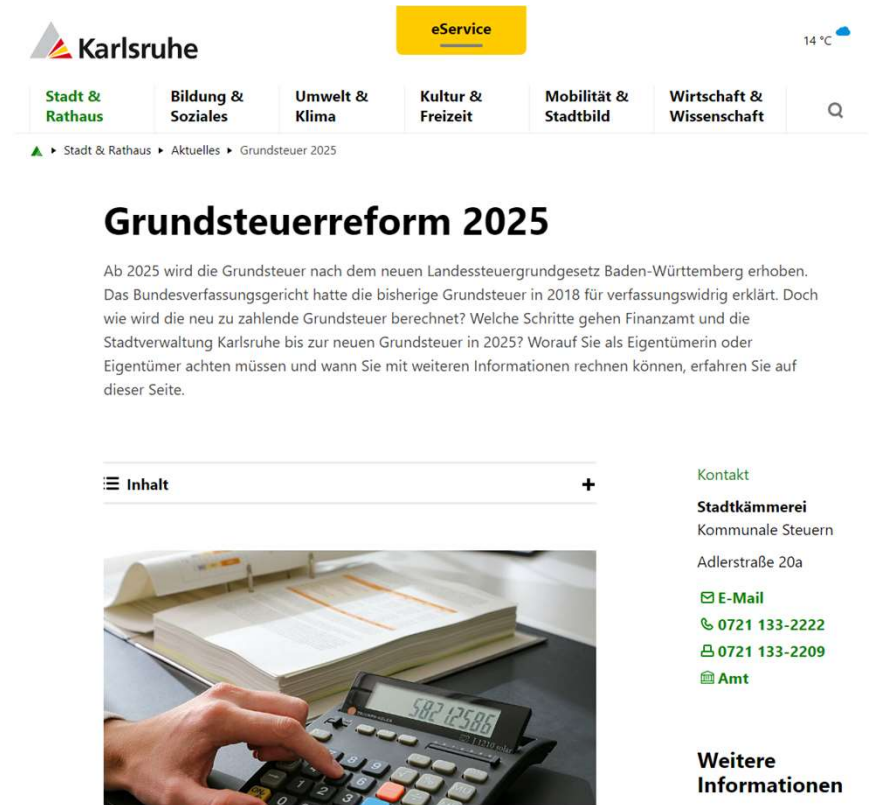
- Notwendig infolge der vom BVerfG festgestellten Verfassungswidrigkeit der bisherigen Grundsteuerberechnung!
- Neuregelung des Grundsteuergesetzes des Landes Baden-Württemberg (Verbindliches modifiziertes Bodenwertmodell)!
- Die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer ab 2025 ist trotz anhängiger Revision notwendig.
- Der Grundsteuerertrag wurde aufkommensneutral über alle Objekte hinweg berechnet!
- Durch das gesetzliche Modell „Bodenwert“ entstehen z.T. erhebliche Belastungsverschiebungen vom Bereich „Gewerbe“ hin zum Bereich „Wohnen“ (und hier insbesondere zu den Bereichen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern)!

Grundsteuerreform - Härtefallregelungen

- Vom Landesgesetzgeber sind keine Abschläge, Anpassungen und sonstige Härtefallregelungen vorgesehen.
- Runder Tisch aus Vertretern verschiedener Fachbereiche der Stadtverwaltung (SJB, BOA, StPLA, StK u.a.) zur Erarbeitung erster Ansätze gestartet (Beispielsweise: Mietkostenzuschuss nach Vermögensprüfung).

Grundsteuerreform - Kommunikationsmaßnahmen

- Weiterentwicklung unserer Webseite – <https://karlsruhe.de/grundsteuer>
- Einrichtung eines zentralen Funktionspostfaches sowie Telefonhotline für Anfragen



The screenshot shows the Karlsruhe website header with the logo, 'eService' button, and temperature '14 °C'. A navigation menu includes 'Stadt & Rathaus', 'Bildung & Soziales', 'Umwelt & Klima', 'Kultur & Freizeit', 'Mobilität & Stadtbild', and 'Wirtschaft & Wissenschaft'. The breadcrumb trail is 'Stadt & Rathaus > Aktuelles > Grundsteuer 2025'. The main heading is 'Grundsteuerreform 2025'. The text below explains that the property tax will be raised according to the new Baden-Württemberg state tax law starting in 2025, and provides information on how to calculate the new tax and what steps the city administration is taking. A 'Kontakt' section lists the 'Stadtkämmerei' (Municipal Tax Office) at Adlerstraße 20a, with contact details for E-Mail (0721 133-2222), phone (0721 133-2209), and an 'Amt' (office). A 'Weitere Informationen' section is also visible. An image of a hand using a calculator is shown at the bottom of the page.

Grundsteuerreform

Vielen Dank!