

Grundsteuerreform 2025

BESCHLUSS DER HEBESATZSATZUNG AB 01.01.2025

Urteil des BVerfG v. 10.04.2018

- Vorschriften zur Einheitsbewertung verfassungswidrig
- Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz
- „In der Relation der Wirtschaftsgüter zueinander liegt kein realitätsgerechtes Bewertungssystem mehr vor.“
- Alte Regelung gilt bis spätestens 31.12.2024
- Verkehrswert künftig als zentrale Bezugsgröße

Landesgrundsteuergesetz BW

Bewertungsverfahren Grundsteuer B: „modifiziertes Bodenwertmodell“

- **Einheitswert** wird durch **Grundsteuerwert** ersetzt
- Grundstücksgröße und Bodenrichtwert entscheidend
- Frage der Bebauung spielt keine Rolle mehr
- Hauptfeststellung alle sieben Jahre

Bewertungsverfahren GrSt. A: „typisierendes Ertragswertverfahren“

- Grundstücksgröße und Bewertungsfaktor nach Nutzungsart

Hebesätze ab 01.01.2025

Neukalkulation der Hebesätze für Grundsteuer A und B

- Bisherige Hebesätze aufgrund veränderter Systematik ungeeignet
- Vergleiche mit anderen Kommunen nur noch sehr eingeschränkt möglich
- Datengrundlage: Messbescheide des Finanzamtes
- Prüfung, Plausibilisierung und Hochrechnung

Grundsteuer - Aufkommensneutralität

- Keine Mehreinnahmen im Vergleich zum alten Recht
- Keine Verpflichtung der Kommune
- Hebesatzrecht liegt ausschließlich beim Gemeinderat
- Berechnung:

Summe Steueraufkommen 2024 x 100

Summe Messbeträge 2025

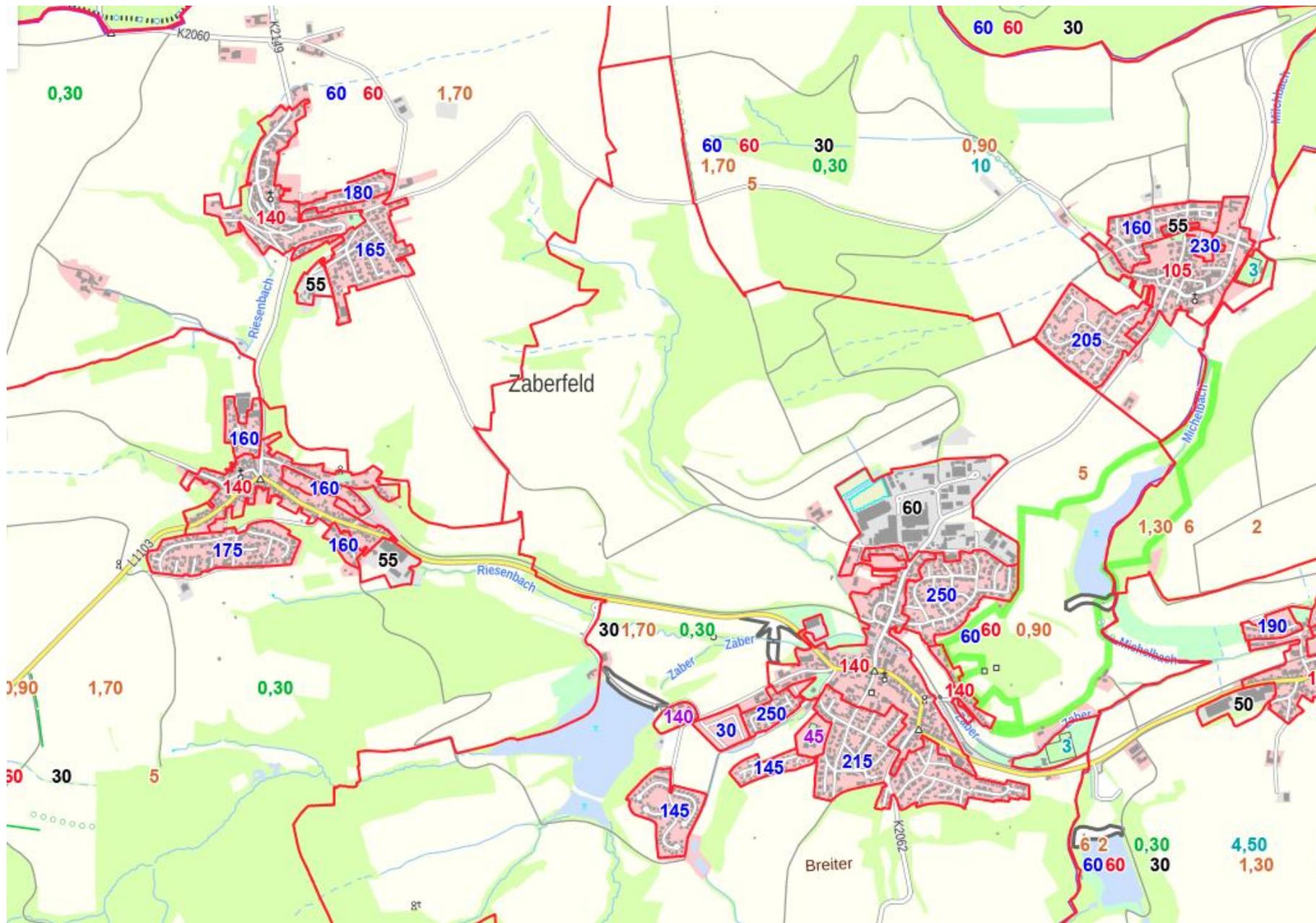
Grundsteuer - Aufkommensneutralität

Steuerart	Summe Messbescheide alt	Summe Messbescheide neu (Hochrechnung)
Grundsteuer A	7.036 Euro	6.629 Euro
Grundsteuer B	143.667 Euro	192.203 Euro

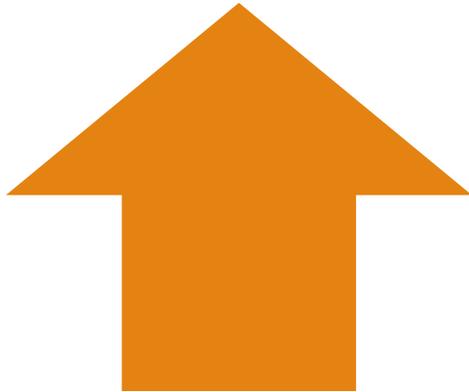
Landesgrundsteuergesetz BW

Konsequenzen des „modifiziertes Bodenwertmodell“

- **Belastungsverschiebungen**
- Verschiebungen auch bei Aufkommensneutralität
- Logische Folge aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes
- Politischer Wille des Landesgesetzgebers
- Keine Einflussmöglichkeit der Kommune – sondern einheitlicher Hebesatz



Landesgrundsteuergesetz BW

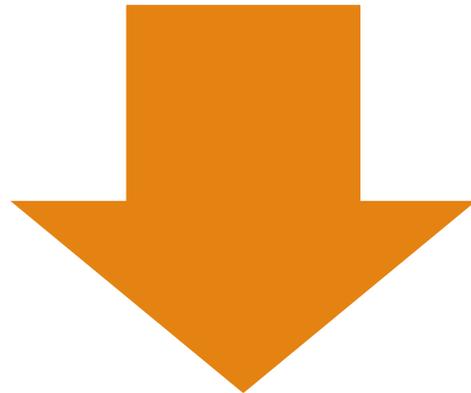


Zulasten:

Wohnen

Einfamilienhäuser

Unbebaute Grundstücke



Zugunsten:

Gewerbe

Wohnungs-/Teileigentum

Mieter

Grundsteuer A - Aufkommensneutralität

Steueraufkommen 2024: 28.500 Euro

Hebesatz Grundsteuer A	Steueraufkommen 2025	Mehr-/Minderertrag
400 v.H.	26.500 Euro	- 2.000 Euro
410 v.H.	27.100 Euro	- 1.400 Euro
420 v.H.	27.800 Euro	- 700 Euro
430 v.H.	28.500 Euro	0 Euro
440 v.H.	29.100 Euro	+ 600 Euro
450 v.H.	29.800 Euro	+ 1.300 Euro

Grundsteuer B - Aufkommensneutralität

Steueraufkommen 2024: 546.200 Euro

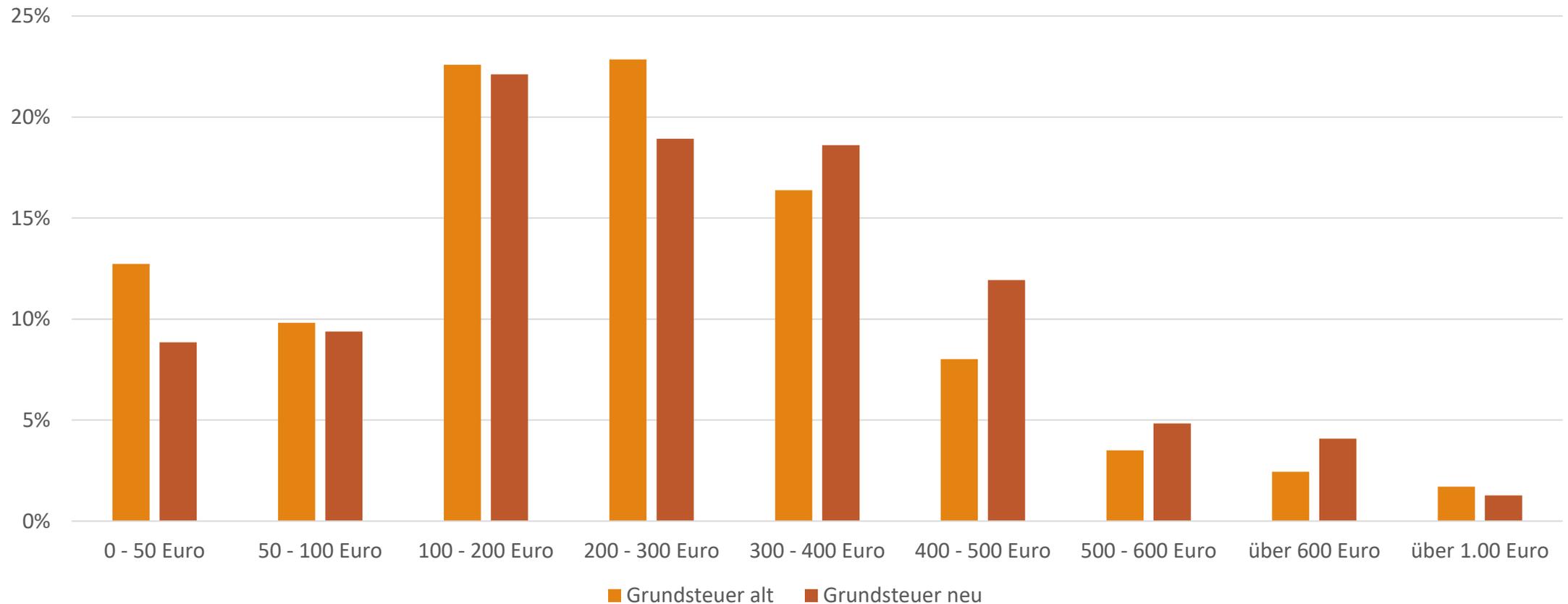
Hebesatz Grundsteuer B	Steueraufkommen 2025	Mehr-/Minderertrag
270 v.H.	521.600 Euro	- 24.600 Euro
275 v.H.	531.300 Euro	- 14.900 Euro
280 v.H.	540.900 Euro	- 5.300 Euro
285 v.H.	550.600 Euro	+ 4.400 Euro
290 v.H.	560.200 Euro	+ 14.000 Euro
295 v.H.	569.900 Euro	+ 23.700 Euro

Grundsteuer B - Auswirkungen

Nutzung	Fläche Grundstück	Steuer alt	Steuer Neu	Veränderung in €	Veränderung in %
Gewerbe	1.000 m ²	734,43 €	233,79 €	- 500,64 €	- 68 %
Gewerbe	4.300 m ²	5.077,03 €	2.041,08 €	-3.035,95 €	- 60 %
EFH	540 m ²	55,75 €	51,13 €	- 4,62 €	- 8 %
EFH	700 m ²	226,82 €	322,11 €	+ 95,29 €	+ 42 %
EFH	2.700 m ²	152,99 €	1.412,35 €	+ 1.259,36	+ 923 %
ETW in MFH	-	170,01 €	33,97 €	- 136,04 €	- 80 %
Reihenhaus	418 m ²	217,74 €	232,90 €	+ 15,16 €	+ 7 %
Bauplatz	730 m ²	48,94 €	581,31 €	+ 532,37 €	+ 1.187 %

Grundsteuer B - Auswirkungen

Anzahl Fälle: 1.886



Hebesatzsatzung Gemeinde Zaberfeld

Hebesätze:

- **Grundsteuer A: 430 v.H.**
- **Grundsteuer B: 285 v.H.**
- **Gewerbesteuer: 340 v.H. (unverändert)**
- Gültig ab 01.01.2025
- Wirksamkeit nach Tag der Bekanntgabe

Hebesatzsatzung Gemeinde Zaberfeld

Unwägbarkeiten:

- Nicht alle Messbescheide übermittelt. Stand zum 02.10.2024:
 - **Grundsteuer A:** 58,6 %
 - **Grundsteuer B:** 97,2 %
- Laufende Widerspruchsverfahren
- Beantragte Einzelwertgutachten
- Fehlerhafte Steuererklärungen, Korrektur von Messbescheiden durch das FA

Grundsteuerreform 2025

BESCHLUSS DER HEBESATZSATZUNG AB 01.01.2025