



**Umsetzung der  
Grundsteuerreform in der  
Gemeinde Eriskirch  
zum 01.01.2025**

## **Inhalt:**

I.	Einführung .....	3
II.	Warum gab es eine Grundsteuerreform? .....	5
III.	Wie wurde die Grundsteuer bisher berechnet? .....	5
IV.	Wie wird die Grundsteuer ab 01.01.2025 berechnet?.....	7
V.	Was ist das Transparenzregister?.....	8
VI.	Beispiele mit Durchschnittswerten .....	9
VII.	Weitere Beispiele mit besonderer Konstellation .....	14
VIII.	Fazit.....	15

## I. Einführung

Steuern gehören zu den Haupteinnahmequellen von Gemeinden. Ohne Steuereinnahmen könnten die vielfältigen Aufgaben der Kommunen nicht erfüllt werden. Um zu verstehen, wie die Grundsteuer in den kommunalen Rahmen einzuordnen ist, muss zunächst ein Blick auf die Aufgaben der Kommunen geworfen werden:

Hierbei ist zu unterscheiden in

### 1. Weisungsgebundene Pflichtaufgaben

Das **OB** und das **WIE** ist gesetzlich vorgegeben, als Beispiele wären zu nennen: Meldewesen, Ortspolizeibehörde, Wahlen, Passwesen...

### 2. Weisungsfreie Pflichtaufgaben

Das **OB** ist vorgegeben, das **WIE** entscheidet die Gemeinde, als Beispiele wären zu nennen: Schule, Kindergarten, Friedhof, Feuerwehr...

### 3. Freiwillige Aufgaben

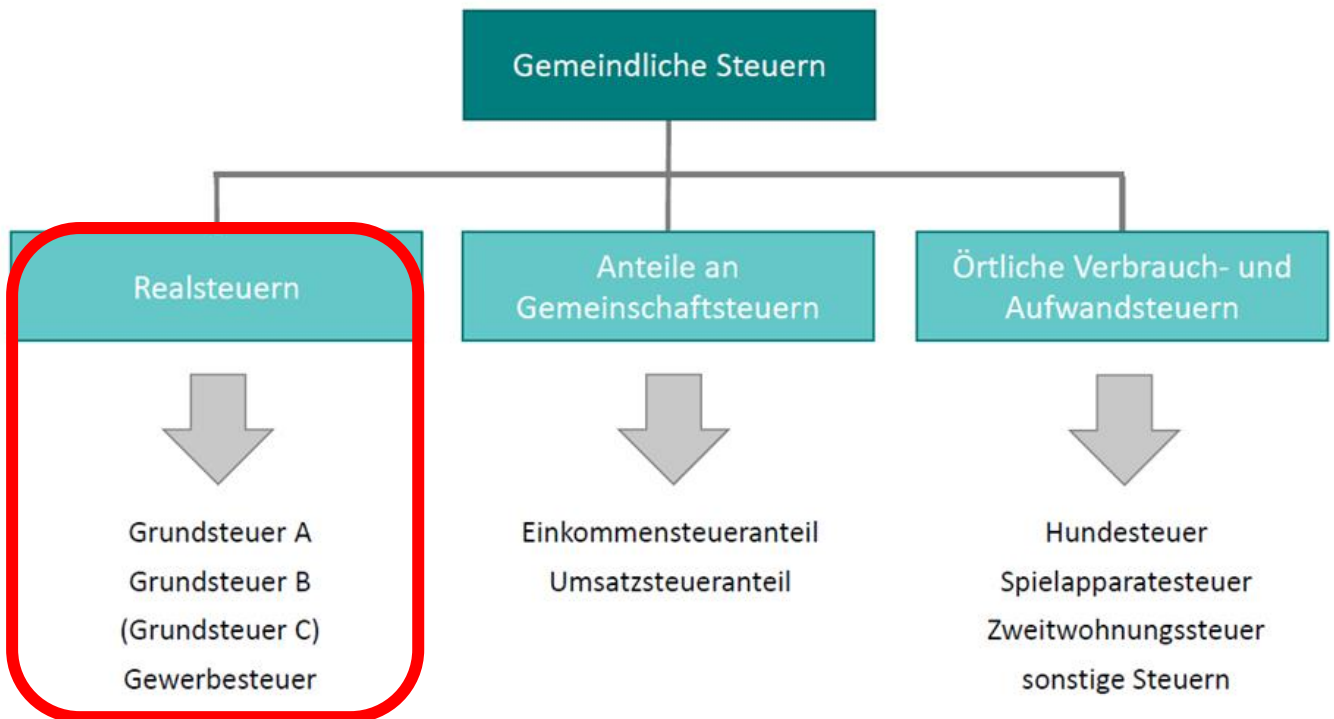
Die Gemeinde entscheidet über das **OB** und das **WIE**, als Beispiel wären zu nennen: Strandbad, Grünanlagen, Hallen, Vereinszuschüsse...

Um diese Aufgaben erfüllen zu können, legt der § 78 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) die Rangfolge der Einnahmen wie folgt fest:

Zunächst muss über die „Sonstigen Einnahmen“ wie Zuschüsse und Zinsen, dann über Leistungsentgelte wie Gebühren und Beiträge versucht werden, den Aufwand für die Aufgabenerfüllung zu decken. Erst dann dürfen Steuern erhoben oder in einem letzten Schritt Kredite aufgenommen werden:



Die Gemeindlichen Steuern können unterteilt werden in drei Sparten, wobei die Grundsteuer den Realsteuern zuzuordnen ist, die über den Hebesatz in der Haushaltssatzung festgelegt werden. Bei den Realsteuern bleiben die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers außer Acht, es geht lediglich um einen bestimmten Besitz und ggf. dessen Ertrag:



## II. Warum gab es eine Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben<sup>1</sup>.

## III. Wie wurde die Grundsteuer bisher berechnet?

Die Grundsteuer wurde in einem dreistufigen Verfahren berechnet:

1. Das Finanzamt ermittelte den Einheitswert des Grundstücks.
2. Der Einheitswert wurde mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Dadurch wurde der Grundsteuermessbetrag ermittelt.
3. Der Grundsteuermessbetrag wurde mit dem Hebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert. Dadurch wurde der zu zahlende Grundsteuerbetrag ermittelt.

### Beispiel aus der Praxis aus Eriskirch:

Einheitswert *	Grundsteuermesszahl *	Hebesatz =	zu zahlende Grundsteuer
51.794 € *	3,1‰ *	360% =	578 €

Hierbei ist wichtig zu wissen, dass der Einheitswert im Laufe der Zeit nicht weiter angepasst wurde. Im Ursprungsgedanke hätte dieser Wert alle sechs Jahre angepasst werden sollen, was allerdings nie erfolgte. Wurde also der Einheitswert beispielsweise im Jahr 1975 vom Finanzamt erstmalig festgelegt, so wurde er bis zum heutigen Tag nicht angepasst. Die Kommunen konnten lediglich über die Anpassung des Hebesatzes eine Grundsteuererhöhung oder Absenkung erreichen.

Vorschriften zur Erhebung und Berechnung der Grundsteuer fanden sich bisher für alle Kommunen in ganz Deutschland einheitlich im Grundsteuergesetz des Bundes. Dieses bestimmte bislang für alle, wie die Grundsteuer zu berechnen war.

Weitergehende Erklärungen zur Berechnung:

<sup>1</sup> Vgl. hierzu die FAQ auf <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer>

Zu 1.: Der Einheitswert ist eine reine Rechengröße und ähnelt dem Verkehrswert einer Immobilie/eines Grundstücks zu einem bestimmten Stichtag. Zur Ermittlung des Einheitswertes werden vom Finanzamt unterschiedliche Verfahren angewandt. Üblicherweise wird das Ertragswertverfahren verwendet, bei dem die Jahresnettomiete mit einem Vervielfältiger multipliziert wird, um den Einheitswert zu erhalten. Der Vervielfältiger findet sich in den Anlagen zum Bewertungsgesetz und ergibt sich wiederum aus mehreren Faktoren (z. B. Leicht- oder Massivbauweise), die Einfluss auf den Vervielfältiger haben.

Zu 2.: Nach der Wertermittlung durch das Finanzamt wurde dann der Einheitswert mit der Steuermesszahl multipliziert<sup>2</sup>. Die Steuermesszahl ergab sich aus dem Grundsteuergesetz.

- a. Sie betrug für land- und forstwirtschaftliche Betriebe 6,0 ‰,
- b. mindestens 2,6 ‰ bei Einfamilienhäusern,
- c. 3,1 ‰ bei Zweifamilienhäusern und
- d. 3,5 ‰ bei sonstigen Immobilien.

Auf dieser Berechnung erging dann durch das Finanzamt der sogenannte Grundsteuermessbescheid, von dem die Gemeinde eine Abschrift erhielt.

Zu 3.: Die Gemeinde hatte nun das Recht, für Grundstücke auf ihrer Gemarkung einen sogenannten Grundsteuerhebesatz festzulegen (§ 25 Grundsteuergesetz GrStG). Dies erfolgte entweder durch die Haushaltssatzung oder eine gesonderte Hebesatzsatzung. In Eriskirch beträgt der Grundsteuerhebesatz noch bis zum 31.12.2024 360 % für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B. Mit dem Grundsteuerhebesatz kann die Gemeinde also auf die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer direkt Einfluss nehmen. Die individuelle Grundsteuerschuld des Grundstückseigentümers wurde letztlich durch Multiplikation des gemeindlichen Hebesatzes mit dem Grundsteuermessbetrag berechnet.

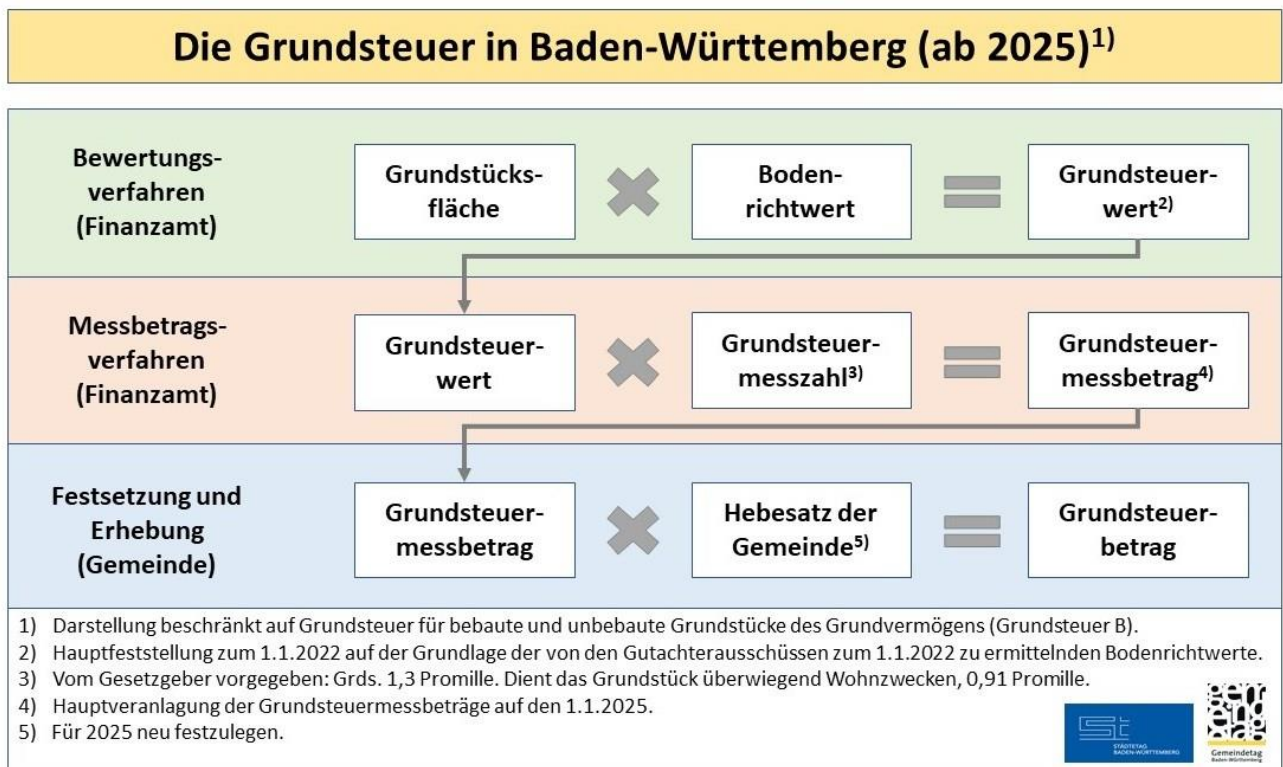
---

<sup>2</sup> Vgl. hierzu [https://www.gesetze-im-internet.de/grstg\\_1973/BJNR109650973.html](https://www.gesetze-im-internet.de/grstg_1973/BJNR109650973.html)

#### IV. Wie wird die Grundsteuer ab 01.01.2025 berechnet?

Die Grundsteuer wird ab dem 01.01.2025 ebenfalls in einem dreistufigen Verfahren berechnet:

1. Das Finanzamt ermittelt den Grundsteuerwert durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert.
2. Die Grundsteuer wird mit der gesetzlich vorgegebenen Grundsteuermesszahl multipliziert. Dadurch wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt.
3. Der Grundsteuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der jeweiligen Kommune multipliziert. Dadurch wird der zu zahlende Grundsteuerbetrag ermittelt.



#### Beispiel: GS = Grundsteuer

Grundstück 500 m<sup>2</sup> \* Bodenrichtwert 400 € / m<sup>2</sup> = 200.000 € GS-Wert

200.000 € GS-Wert \* 0,91 ‰ GS-Messzahl = 182 € GS-Messbetrag

182 € GS-Messbetrag \* 360% Hebesatz = **655,20 € GS-Betrag**

## V. Was ist das Transparenzregister?

Um für den Bürger die Grundsteuerreform so transparent wie möglich zu gestalten, hat es sich die Landesregierung zum Ziel gesetzt, die Einhaltung der Aufkommensneutralität der Grundsteuer nach der Reform zu überwachen. Als geeignetes Mittel hält sie dafür ein Transparenzregister. In diesem Register veröffentlicht das Finanzministerium des Landes Vorschläge für die Festlegung der Hebesätze der Gemeinden in ganz Baden-Württemberg. Für jede einzelne Gemeinde befindet sich darin ein Rahmen, innerhalb welchem sich die Gemeinden nach Auffassung des Finanzministeriums bewegen sollten, um die Aufkommensneutralität einzuhalten.

Das Finanzministerium betont dabei allerdings, dass sich die Aufkommensneutralität am Gesamtsteueraufkommen der Grundsteuer bemesse und nicht an der einzelnen Grundsteuerschuld der Grundstückseigentümer. Aufkommensneutralität bedeute nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümern gebe.

Hierbei gibt es allerdings das Problem, dass verschiedene Punkte bei der Ermittlung der im Transparenzregister angeführten Werte nicht berücksichtigt werden konnten:

- wirtschaftliche Einheiten, für die noch kein Messbetrag nach neuem Recht festgesetzt wurden,
- beantragte Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz,
- noch nicht entschiedene Einspruchsverfahren,
- Anträge auf Fehlerberichtigungen nach §§ 16 Abs. 3 und 42 Abs. 2 Nr. 2 Landesgrundsteuergesetz,
- Hinweise der Kommunen an die Finanzverwaltung auf fehlerhafte Messbetragsbescheide, die bis heute nur in den seltensten Fällen durch die Finanzämter bearbeitet wurden,
- Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B aufgrund der „Umgliederung“ der landwirtschaftlichen Wohngebäude.

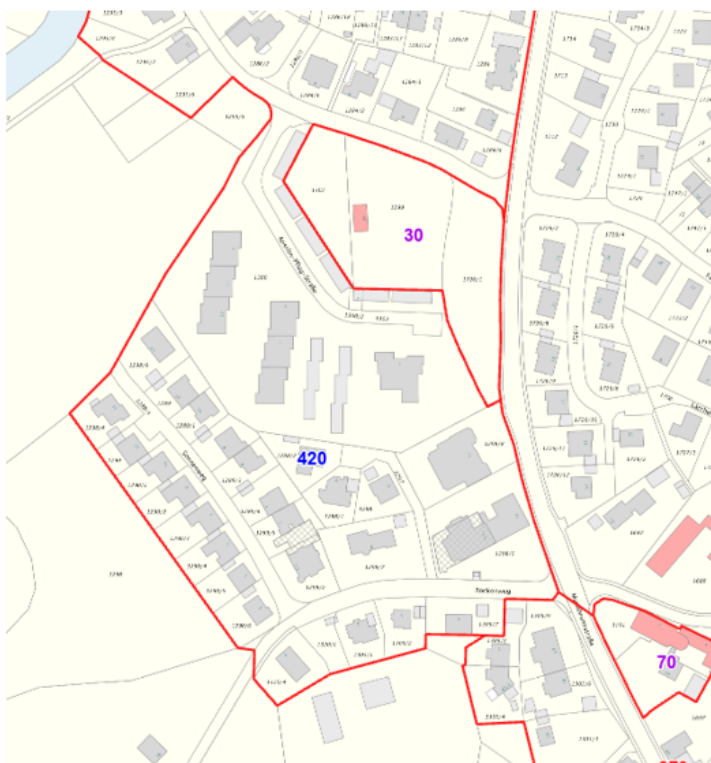
## VI. Beispiele mit Durchschnittswerten

Im folgenden Abschnitt werden zur besseren Veranschaulichung der Veränderungen durch die Grundsteuerreform zahlreiche Beispielrechnungen angestellt.

Für die einzelnen als Beispiel herangezogenen Straßen wurde jeweils der Mittelwert der **vorliegenden** Messbetragsveränderungen errechnet und ein Flurstück, das dem Mittelwert am ehesten entspricht, in die Tabelle eingefügt. Sollten offensichtlich falsche Werte in der jeweiligen Straße vorgelegen haben, so wurden diese aus der Berechnung entfernt.

Zur besseren Veranschaulichung der Auswirkungen des neu festzulegenden Hebesatzes wurden je Beispiel drei unterschiedliche Hebesätze (196 (vgl. Transparenzregister), 230 und 260) errechnet.

Sollte für den Bürger die Reform positiv ausfallen, ist der Betrag positiv und grün markiert, andernfalls ist die Zelle orange markiert:



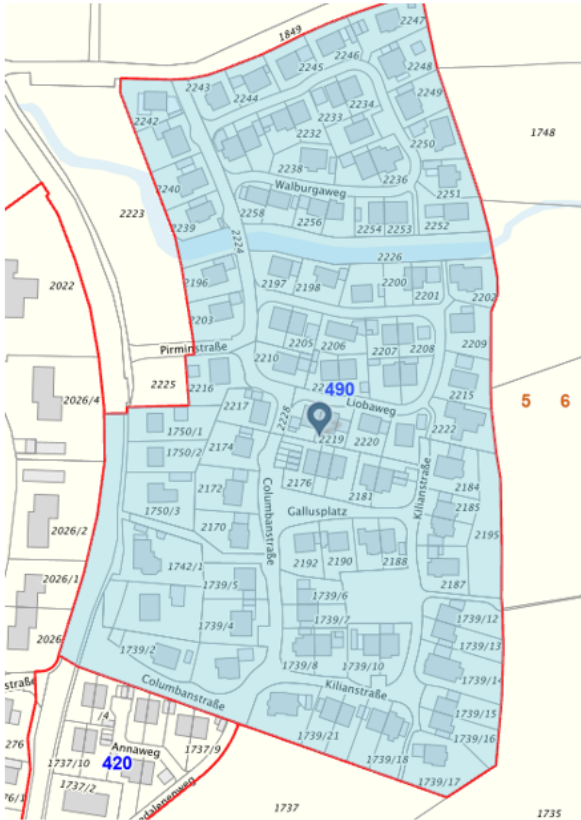
### Beispiel 1

Bodenrichtwert 420,00 €

Anselm-Pflug-Straße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	46,35 €	360	166,86 €
Neuer Messbetrag	50,60 €	196	99,18 €
Neuer Messbetrag	50,60 €	230	116,38 €
Neuer Messbetrag	50,60 €	260	131,56 €

Sonnenweg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	45,09 €	360	162,32 €
Neuer Messbetrag	68,07 €	196	133,42 €
Neuer Messbetrag	68,07 €	230	156,56 €
Neuer Messbetrag	68,07 €	260	176,98 €

Ziegelhausstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	117,21 €	360	421,96 €
Neuer Messbetrag	371,28 €	196	727,71 €
Neuer Messbetrag	371,28 €	230	853,94 €
Neuer Messbetrag	371,28 €	260	965,33 €



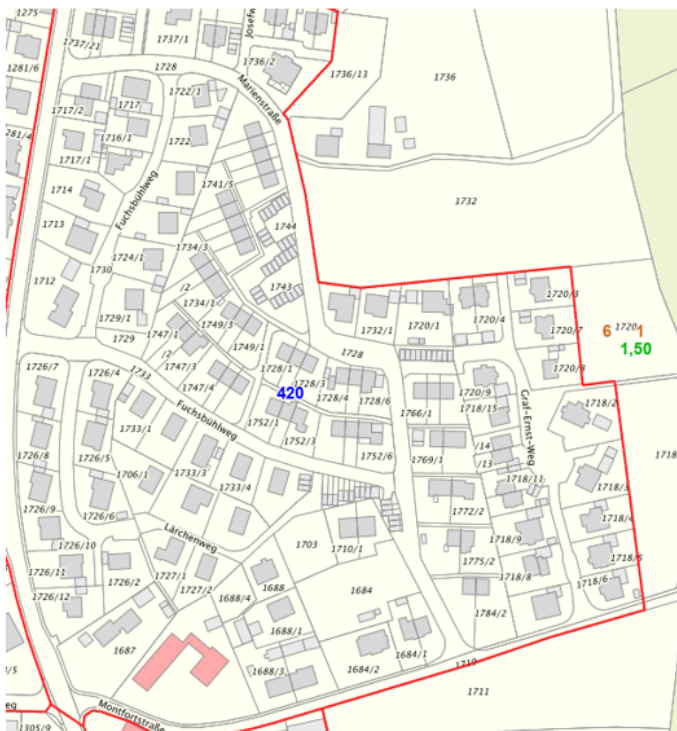
## Beispiel 2

Bodenrichtwert 490,00 €

Walburgaweg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	70,85 €	360	255,06 €
Neuer Messbetrag	129,95 €	196	254,70 €
Neuer Messbetrag	129,95 €	230	298,89 €
Neuer Messbetrag	129,95 €	260	337,87 €

Columbanstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	108,29 €	360	389,84 €
Neuer Messbetrag	283,56 €	196	555,78 €
Neuer Messbetrag	283,56 €	230	652,19 €
Neuer Messbetrag	283,56 €	260	737,26 €

Kilianstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	95,18 €	360	342,65 €
Neuer Messbetrag	193,74 €	196	379,73 €
Neuer Messbetrag	193,74 €	230	445,60 €
Neuer Messbetrag	193,74 €	260	503,72 €



## Beispiel 3

Bodenrichtwert 420,00 €

Fuchsbühlweg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	52,91 €	360	190,48 €
Neuer Messbetrag	128,13 €	196	251,13 €
Neuer Messbetrag	128,13 €	230	294,70 €
Neuer Messbetrag	128,13 €	260	333,14 €

Graf-Ernst-Weg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	39,90 €	360	143,64 €
Neuer Messbetrag	73,53 €	196	144,12 €
Neuer Messbetrag	73,53 €	230	169,12 €
Neuer Messbetrag	73,53 €	260	191,18 €

Lärchenweg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	83,88 €	360	301,97 €
Neuer Messbetrag	246,43 €	196	483,00 €
Neuer Messbetrag	246,43 €	230	566,79 €
Neuer Messbetrag	246,43 €	260	640,72 €



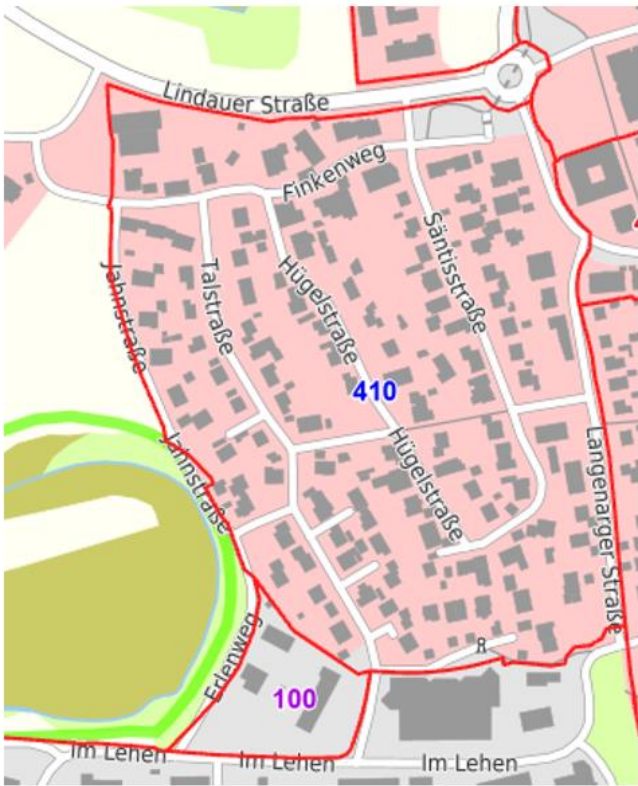
### Beispiel 4

Bodenrichtwert 420,00 €

Mozartstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	52,61 €	360	189,40 €
Neuer Messbetrag	61,15 €	196	119,85 €
Neuer Messbetrag	61,15 €	230	140,65 €
Neuer Messbetrag	61,15 €	260	158,99 €

Pfarrer-Waldbauer-Weg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	101,31 €	360	364,72 €
Neuer Messbetrag	121,21 €	196	237,57 €
Neuer Messbetrag	121,21 €	230	278,78 €
Neuer Messbetrag	121,21 €	260	315,15 €

Haydnstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	90,66 €	360	326,38 €
Neuer Messbetrag	222,77 €	196	436,63 €
Neuer Messbetrag	222,77 €	230	512,37 €
Neuer Messbetrag	222,77 €	260	579,20 €



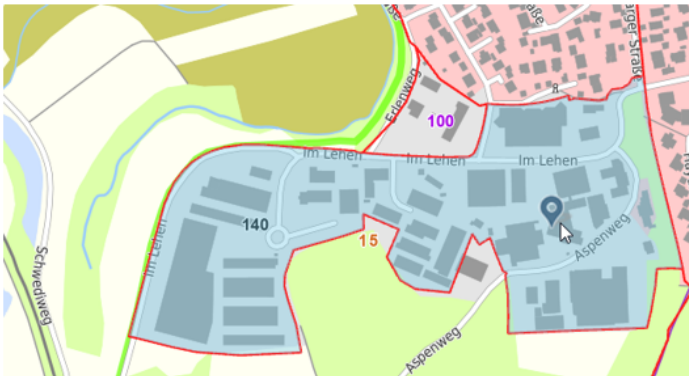
### Beispiel 5

Bodenrichtwert 410,00 €

Finkenweg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	170,54 €	360	613,94 €
Neuer Messbetrag	271,91 €	196	532,94 €
Neuer Messbetrag	271,91 €	230	625,39 €
Neuer Messbetrag	271,91 €	260	706,97 €

Hügelstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	89,86 €	360	323,50 €
Neuer Messbetrag	294,48 €	196	577,18 €
Neuer Messbetrag	294,48 €	230	677,30 €
Neuer Messbetrag	294,48 €	260	765,65 €

Sämtisstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	65,27 €	360	234,97 €
Neuer Messbetrag	220,95 €	196	433,06 €
Neuer Messbetrag	220,95 €	230	508,19 €
Neuer Messbetrag	220,95 €	260	574,47 €



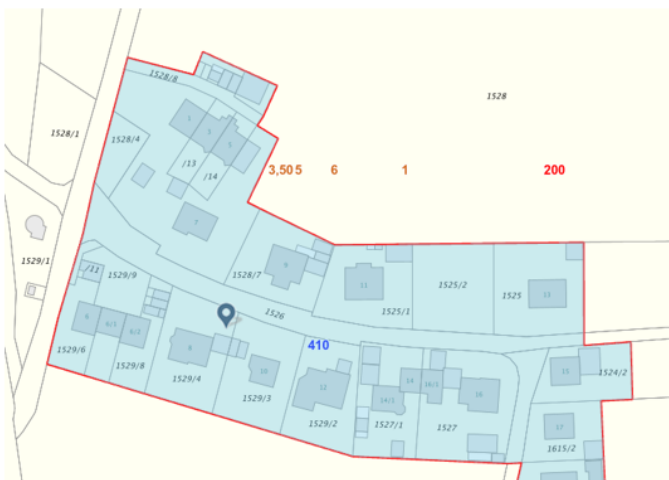
## Beispiel 6

Bodenrichtwert 140,00 €

Im Lehen Bsp. 1		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	370,61 €	360	1.334,20 €
Neuer Messbetrag	244,92 €	196	480,04 €
Neuer Messbetrag	244,92 €	230	563,32 €
Neuer Messbetrag	244,92 €	260	636,79 €

Im Lehen Bsp. 2		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	16,99 €	360	61,16 €
Neuer Messbetrag	15,73 €	196	30,83 €
Neuer Messbetrag	15,73 €	230	36,18 €
Neuer Messbetrag	15,73 €	260	40,90 €

Aspenweg		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	122,05 €	360	439,38 €
Neuer Messbetrag	254,35 €	196	498,53 €
Neuer Messbetrag	254,35 €	230	585,01 €
Neuer Messbetrag	254,35 €	260	661,31 €



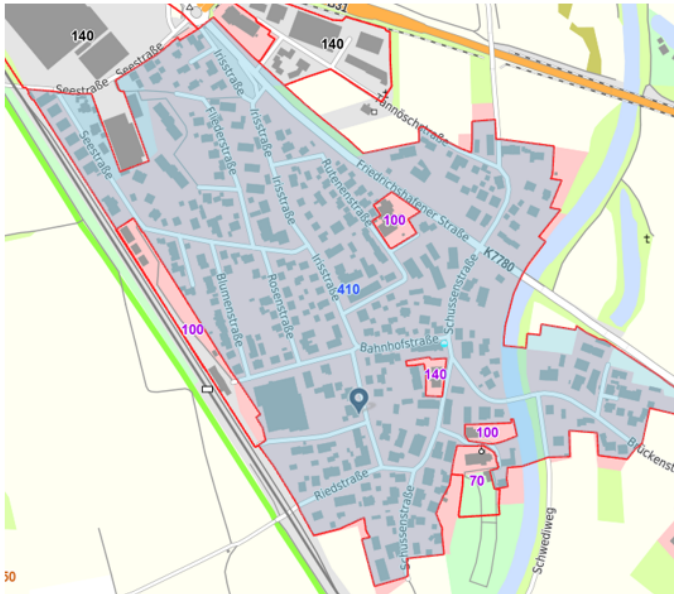
## Beispiel 7

Bodenrichtwert 410,00 €

Gmünd Bsp. 1		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	68,73 €	360	247,43 €
Neuer Messbetrag	308,67 €	196	604,99 €
Neuer Messbetrag	308,67 €	230	709,94 €
Neuer Messbetrag	308,67 €	260	802,54 €

Gmünd Bsp. 2		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	102,74 €	360	369,86 €
Neuer Messbetrag	173,99 €	196	341,02 €
Neuer Messbetrag	173,99 €	230	400,18 €
Neuer Messbetrag	173,99 €	260	452,37 €

Gmünd Bsp. 3		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	50,64 €	360	182,30 €
Neuer Messbetrag	135,41 €	196	265,40 €
Neuer Messbetrag	135,41 €	230	311,44 €
Neuer Messbetrag	135,41 €	260	352,07 €



## Beispiel 8

Bodenrichtwert 410,00 €

Riedstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	45,27 €	360	162,97 €
Neuer Messbetrag	72,07 €	196	141,26 €
Neuer Messbetrag	72,07 €	230	165,76 €
Neuer Messbetrag	72,07 €	260	187,38 €

Irisstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	190,23 €	360	684,83 €
Neuer Messbetrag	322,87 €	196	632,83 €
Neuer Messbetrag	322,87 €	230	742,60 €
Neuer Messbetrag	322,87 €	260	839,46 €

Schussenstraße		Hebesatz	Grundsteuerschuld
Alter Messbetrag	68,46 €	360	246,46 €
Neuer Messbetrag	134,68 €	196	263,97 €
Neuer Messbetrag	134,68 €	230	309,76 €
Neuer Messbetrag	134,68 €	260	350,17 €

## VII. Weitere Beispiele mit besonderer Konstellation

Neben den „normalen“ Veränderungen müssen besondere Fälle beachtet werden:

Die besondere Konstellation ergibt sich unter anderem aus dem Zeitpunkt der Festlegung des Einheitswertes. Wurde ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut und nach dem Ertragswertverfahren bewertet, so hat sich der Einheitswert für dieses Objekt nach Festlegung nicht mehr geändert. Der Zeitpunkt der Festlegung hat aber sehr wohl zu einem anderen Einheitswert geführt, da sich der Ertragswert eines Hauses an der erzielbaren Nettomiete orientiert (vgl. Kapitel III)

Wurde beispielsweise ein Einfamilienhaus mit vermietbarer Fläche von 100 m<sup>2</sup> im Jahr 1970 mit einem Einheitswert von ca. 31.800 € bewertet, so ist es möglich, dass ein Haus in gleicher Größe auf gleichem Grundstück im Jahr 2010 mit einem Einheitswert von ca. 159.600 € bewertet wurde. Nach der oben genannten Formel war die zu zahlende Grundsteuer dann entweder bei 298 € oder bei 1.493 €.

Im folgenden Rechenbeispiel soll auf die unterschiedlichen Zeitpunkte bei gleichbleibenden Grundlagen abgezielt werden.

Einfamilienhaus	Einheitswert festgelegt im Jahr					
	1970	1980	1990	2000	2010	2020
<b>Rahmendaten</b>						
Grundstück	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 2024	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
<b>Berechnung Einheitswert</b>						
	Jahresrohmiete * Vervielfältiger = Einheitswert					
Jahresrohmiete (8,13 € / m <sup>2</sup> 2020)*	2.468 €	4.136 €	7.862 €	10.642 €	12.370 €	14.400 €
Vervielfältiger (Anlage 7 BewG) **	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
<b>Einheitswert</b>	<b>31.841 €</b>	<b>53.360 €</b>	<b>101.425 €</b>	<b>137.277 €</b>	<b>159.568 €</b>	<b>185.760 €</b>
<b>Berechnung Grundsteuer bis 2024</b>						
	Einheitswert * Steuermesszahl * Hebesatz = zu zahlende Grundsteuer					
Einheitswert	31.841 €	53.360 €	101.425 €	137.277 €	159.568 €	185.760 €
Steuermesszahl nach Grundsteuergesetz	2,60 ‰	2,60 ‰	2,60 ‰	2,60 ‰	2,60 ‰	2,60 ‰
Grundsteuermessbetrag	82,79 €	138,73 €	263,70 €	356,92 €	414,88 €	482,98 €
Hebesatz der Gemeinde	360	360	360	360	360	360
<b>Zu zahlende Grundsteuer bis einschließlich 2024</b>	<b>298,03 €</b>	<b>499,45 €</b>	<b>949,34 €</b>	<b>1.284,91 €</b>	<b>1.493,55 €</b>	<b>1.738,71 €</b>
<b>Berechnung Grundsteuer ab 2025</b>						
	Grundstücksgröße * Bodenrichtwert * Steuermesszahl * Hebesatz = zu zahlende Grundsteuer					
Grundsteuerwert	266.500 €	266.500 €	266.500 €	266.500 €	266.500 €	266.500 €
Grundsteuerermesszahl bei Wohnzwecken	0,91 ‰	0,91 ‰	0,91 ‰	0,91 ‰	0,91 ‰	0,91 ‰
Grundsteuerermessbetrag	243 €	243 €	243 €	243 €	243 €	243 €
Hebesatz der Gemeinde	360	360	360	360	360	360
<b>Zu zahlende Grundsteuer ab 2025</b>	<b>873,05 €</b>	<b>873,05 €</b>	<b>873,05 €</b>	<b>873,05 €</b>	<b>873,05 €</b>	<b>873,05 €</b>
<b>Mehr- / Minderbelastung zum bisherigen Verfahren:</b>	<b>575,03 €</b>	<b>373,61 € -</b>	<b>76,28 € -</b>	<b>411,86 € -</b>	<b>620,50 € -</b>	<b>865,66 €</b>

\* Statistisches Landesamt Entwicklung der Wohnungsmieten seit 1968

[Link zum Statistischen Landesamt](#)

Ab dem Jahr 1990 ist für dieses Beispiel die Erhebung nach der neuen Berechnungsmethode für den Eigentümer geschickter.

\*\* Der Vervielfältiger ist eine Kennzahl, die den Zusammenhang zwischen dem Verkehrswert und dem Reinertrag ausdrückt und ist absolut festgelegt im Bewertungsgesetz

[Link zum Bewertungsgesetz](#)

Eine weitere besondere Konstellation ist z. B. die Bebauung, die im neuen Grundsteuerberechnungsschema nahezu keine Rolle spielt. Wurde ein Grundstück mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> und modernem Geschosswohnungsbau mit einem Einheitswert von 625.000 € bewertet und daraus die zu zahlende Grundsteuer abgeleitet (ca. 7.900 €), so wäre dieses Grundstück neu mit ca. 6.900 € in der Grundsteuer zu veranlagern.

Ein Grundstück mit ca. 3.700 m<sup>2</sup> mit Zweifamilienhausbebauung wurde bisher mit ca. 52.000 € Einheitswert bewertet und mit einer Grundsteuerlast von ca. 485 € versehen. Nach neuer Berechnung wären hierfür ca. 4.800 € an Grundsteuer abzuführen.

Beide Beispiele sind von einem unveränderten Hebesatz ausgegangen.

## **VIII. Fazit**

Als Fazit zur Grundsteuerreform sind aus Sicht der Gemeinde drei wesentliche Punkte zu benennen:

1. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer wird in den kommenden Haushaltsjahren neutral geplant. Sollten die neuen Hebesätze zu einer deutlichen Abweichung vom (Vorjahres-) Gesamtaufkommen führen, muss über eine Anpassung nachgedacht werden.
2. Für jeden Eigentümer wird entsprechend der jeweils vorliegenden Gegebenheiten ein individueller Bescheid erstellt. Dies kann zu Mehr- oder Minderbelastungen eines jeden Einzelnen führen. Da die Gemeinde nur jeweils einen Hebesatz für Grundsteuer A und B festsetzen kann, ist eine Berücksichtigung von individuellen Härtefällen nicht möglich.
3. Die Grundlagen der Grundsteuerreform wurden vom Bundesverfassungsgericht geschaffen. Die Finanzämter hatten in Baden-Württemberg die Aufgabe, die Grundsteuerwerte und die daraus resultierenden Grundsteuermessbeträge festzulegen. Die Gemeinden haben hierauf keinerlei Einfluss. Lediglich über den Hebesatz kann und muss die Gemeinde den schlussendlich zu zahlenden Grundsteuerbetrag festsetzen.