



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND
VERBRAUCHERSCHUTZ

Gemeinsame Vorabinformation zum neuen Landesgrundsteuergesetz

vom 21. Dezember 2020

Am 4. November 2020 hat der Landtag von Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet (LGrStG, Gesetzblatt BW, 2020, Nr. 40, Seite 974). Der neue Grundsteuerwert löst die Einheitsbewertung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 ab. Durch das LGrStG gewinnen die Bodenrichtwerte stark an Bedeutung, da diese neben der Grundstücksgröße als alleiniges Bewertungsmerkmal in die Berechnung des Grundsteuerwertes einfließen.

Wesentliche Inhalte:

- **Neubewertung** erfolgt zum **Stichtag 1. Januar 2022** für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 (§ 15 LGrStG)
- **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (sog. Grundsteuer A)**
Inhaltliche Übernahme der bundesgesetzlichen Regelung eines vereinfachten und typisierten Ertragswertverfahrens in Form einer standardisierten Flächenbewertung inkl. den Hofstellen (mit Hilfe von Ertragsmesszahlen unabhängig von Bodenrichtwerten). Wohngebäude werden künftig dem Grundvermögen zugeordnet.
- **Grundvermögen (sog. Grundsteuer B)**
Neubewertung in Form eines modifizierten Bodenwertmodells, ohne Berücksichtigung einer Bebauung

Bewertungsformel

$$\begin{aligned} & \text{Grundstücksfläche} \times \\ & \text{Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks der Bodenrichtwertzone} \\ & = \text{Grundsteuerwert} \end{aligned}$$

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

- **Gesetzliche Steuermesszahl (§§ 39, 40 LGrStG)**

Grundsteuer A: 0,55 Promille

Grundsteuer B: 1,3 Promille

Wird ein Grundstück der Grundsteuer B überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, wird die Steuermesszahl um 30 Prozent ermäßigt.

- Bisher geltende **Steuerbefreiungen** werden im Landesrecht fortgeführt.
- Für die Grundsteuer B werden **landesweit flächendeckende und nach Möglichkeit flurstücksscharfe Bodenrichtwerte** benötigt (u.a. für die Hofstellen im Außenbereich oder für Gemeinbedarfsflächen wie beispielsweise zur Bewertung eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs in steuerbefreiten wirtschaftlichen Einheiten).
- Benötigt werden im Land **Bodenrichtwerte** auf den **1. Januar 2022** (vgl. § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch, wonach für steuerliche Zwecke Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln sind).
- Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen **auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung** an die zuständigen Finanzbehörden **zu übermitteln** (§ 38 LGrStG).
- Die Details zur Veröffentlichung und Übermittlung der für die Neubewertung notwendigen Bodenrichtwerte **durch die Gutachterausschüsse an die Finanzverwaltung** werden **landesweit einheitlich festgelegt**. Die Einhaltung dieser Standards ist verpflichtend und kann nicht durch eigenständige Systeme vor Ort ersetzt werden.
- Die **Datenerhebung** beim Steuerbürger beginnt voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2022 mittels einer Steuererklärung.
- **Auskünfte über Bodenrichtwerte** für Grundsteuerzwecke sind für den Steuerbürger kostenfrei (§ 12 Abs. 4 Kommunalabgabengesetz).