

# TOP III / 2



Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025: Festlegung der Hebesätze der Grundsteuer A und B der Stadt Sulzburg für das Jahr 2025



## Die Grundsteuerreform

- Neues Recht gilt ab 01.01.2025
  - Einheitswerte aus 1964 waren verfassungswidrig (Urteil 2018)
  - Ungleiche Behandlung von gleichwertigen Immobilien
  - Neubewertung zum Stichtag 01.01.2022
  - Baden-Württemberg-Modell: Bodenwert für Grundsteuer B
  - Auf Bebauung kommt es nicht (mehr) an
- 
- Generalinventur + Feststellungserklärung zum 01.01.2022
  - Frist Grundsteuer B: 31.01.2023
  - Frist Grundsteuer A: 31.03.2023

## Drei Rechenschritte (B)

### Das „Modifizierte Bodenwertmodell“

- 1 Grundstücksfläche X Bodenrichtwert  
= **Grundsteuerwert**
- 2 Grundsteuerwert X Steuermesszahl  
- **Abschläge (z.B. für Wohngebäude 30%)**  
= **Grundsteuermessbetrag**
- 3 Grundsteuermessbetrag X Hebesatz der Kommune  
= **Grundsteuer**



**0,0013%**

## Tendenziell Entlastung

Niedrigere Bodenrichtwerte

Kleinere Grundstücke, hoher Grad baulicher Nutzung

Gewerbliche Immobilien

Neubauggebiete

## Tendenziell Mehrbelastung

Höhere Bodenrichtwerte

Größere Grundstücke, geringe Grundfläche

Wohnbebauung

Altbauggebiete

Unbebaute Grundstücke

## Die Grundsteuerreform

- Gemeinderat entscheidet über Hebesatz ab 2025
- Ziel: möglichst Aufkommensneutralität – jedoch Hoheit des GR
- Grundsteuer fließt den Gemeinden zu
- Wird in den kommunalen Finanzausgleich eingerechnet
- Letzte Hebesatzänderung war 2011 (Grundsteuer B: 360% → 400%)

|               | <b>Hebesatz</b> | <b>Plan 2024</b> |
|---------------|-----------------|------------------|
| Grundsteuer A | 360 v.H.        | 37.600,00 €      |
| Grundsteuer B | 400 v.H.        | 390.000,00 €     |

# Die Grundsteuerreform

- Transparenzregister vom FM veröffentlicht:
- [Transparenzregister: Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](https://www.baden-wuerttemberg.de)

**Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025**

Kommune

Sulzburg

---

| Kommune  | Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B |
|----------|--|
| Sulzburg | 166 - 184                                  |

**Aktualisiert  
23.10.2024**

## Aufkommensneutraler Hebesatz:

$$\text{Neuer Hebesatz} = \frac{\text{Messbeträge alt}}{\text{Messbeträge neu}} \times 400 \% [\text{Hebesatz alt}]$$

Grundsteuer B – 184 %

# Grundsteuer B

| Grundstücksart                                   | 400%             | 184%  | Differenz   |
|--|------------------|---|-------------|
|  | Grundsteuer 2024 | Grundsteuer 2025 bei vorgeschlagenem Hebesatz |             |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit kleinem Grundstück   | 290,84 €         | 125,91 €                                      | -164,93 €   |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit mittlerem Grundstück | 466,08 €         | 519,06 €                                      | 52,98 €     |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit großem Grundstück    | 300,44 €         | 891,28 €                                      | 590,84 €    |
| Ein- / Zweifamilienhaus mit großem Grundstück 2  | 44,12 €          | 1.564,06 €                                    | 1.519,94 €  |
| Grundstück mit altem Gebäude                     | 327,84 €         | 731,88 €                                      | 404,04 €    |
| Eigentumswohnung                                 | 192,56 €         | 101,31 €                                      | -91,25 €    |
| Reihenhaus                                       | 331,80 €         | 110,68 €                                      | -221,12 €   |
| Mietwohngrundstück                               | 1.359,32 €       | 569,63 €                                      | -789,69 €   |
| Gewerbegrundstück                                | 1.498,20 €       | 353,54 €                                      | -1.144,66 € |
| unbebautes Wohngrundstück 1                      | 45,08 €          | 531,50 €                                      | 486,42 €    |
| unbebautes Wohngrundstück 2                      | 31,36 €          | 466,99 €                                      | 435,63 €    |



## Die Grundsteuerreform

- Grundsteuer B:

Bei einem Hebesatz von 184 % zahlen ca. 520 Grundstücke mehr als bisher und 520 gleich oder weniger.

Bei 184 % zahlen 85 Grundstücke über 500 € / Jahr mehr

Problem: Wie viele Gerichtsverfahren sind anhängig?

# Grundsteuer A

$$\text{Neuer Hebesatz} = \frac{\text{Messbeträge alt}}{\text{Messbeträge neu}} \times 360 \% [\text{Hebesatz alt}]$$

|  | Altes Recht<br>Messbeträge bisher | Messbeträge neu   | Rücklauf ca.<br>56% | Neues Recht            |                           |
|--|-----------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| mit "neuen" Fällen                     | 5.811,67 €                        | 6.160,46 €        |                     |                        |                           |
| ohne "neue" Fälle                      |                                   | 4.224,43 €        |                     |                        |                           |
|  |                                   | Aufkommensneutral |                     | <b>Hebesatz bisher</b> |                           |
| mit "neuen" Fällen                     | 360%                              | 340%              |                     | <b>360%</b>            | 350%   380%               |
| ohne "neue" Fälle                      |                                   | 495%              |                     |                        |                           |
| bisherige Erträge (ca.)<br>37.600,00 € | 20.922,01 €                       | 20.945,56 €       |                     | <b>22.177,66 €</b>     | 21.561,61 €   23.409,75 € |
|  |                                   | 23,55 €           |                     | <b>1.255,64 €</b>      | 639,60 €   2.487,74 €     |

## Die Grundsteuerreform

- Grundsteuer B – 184 %
- Grundsteuer A – 360 % (wie bisher)
  
- Gerichtverfahren: Erste Beschlüsse durch FG B.-W., Revision BFH
  
- Evaluation in 2025

## Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg nimmt die Ausführungen zur Grundsteuerreform und der Herleitung der aufkommensneutralen Hebesätze für die Veranlagung der Grundsteuer A und Grundsteuer B ab dem Veranlagungsjahr 2025 zur Kenntnis und stimmt den Berechnungsgrundlagen zu. Der Gemeinderat beschließt, dass die Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025 möglichst aufkommensneutral festgesetzt werden sollen, er beschließt für das Haushaltsjahr 2025 folgende Hebesätze für die Grundsteuer:

**Grundsteuer A: 360 v.H.**

**Grundsteuer B: 184 v.H.**