



Stadt Bietigheim-Bissingen

Grundsteuerreform

Was wird sich ändern?

Was müssen Sie beachten?

Was müssen Sie tun?

Warum gibt es eine Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10. April 2018 geurteilt, dass die Ermittlung der Grundsteuer auf veralteten Werten basiert und deswegen verfassungswidrig ist. Die letzte großflächige Ermittlung der Einheitswerte fand zum 01.01.1964 statt und bildet den heutigen Stand nicht mehr ab.

Die Bundesregierung hat den Bundesländern im Grundsteuergesetz die Möglichkeit gegeben, ein abweichendes Grundsteuergesetz zu beschließen. Diese Möglichkeit nutzte der Landtag von Baden-Württemberg am 04. November 2020 und beschloss ein einfaches und verständliches Landesgrundsteuergesetz. Entgegen der Vorstellung der damaligen Bundesregierung werden in Baden-Württemberg die Art der Immobilie, das Alter des Gebäudes sowie die statistisch ermittelte Kaltmiete nicht berücksichtigt.

Was ändert sich durch die Reform?

Ab dem 01.01.2025 wird in Baden-Württemberg die Grundsteuer nach dem modifizierten Bodenwertmodell und nicht mehr nach dem Einheitswertmodell ermittelt. Die Aufteilung in Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) bleibt bestehen. Zusätzlich ist nach dem Gesetz die Möglichkeit eröffnet, ab dem Jahr 2025 auch noch eine (erhöhte) Grundsteuer C für baureife, unbebaute Grundstücke zu erheben. Die Entscheidung hierüber steht noch aus.

Die wichtigsten Eckpunkte der neuen Berechnungsmethode sind:

- Der Einheitswert entfällt.
- Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundsteuer A) wird das Ertragswertverfahren angewendet, wobei der typisierte Reinertragswert die Grundlage bildet. Die Steuermesszahl liegt bei 0,55 Promille.
- Bei der Ermittlung der Grundsteuer B bilden der Bodenrichtwert sowie die Grundstücksflächenzahl die Basis der neuen Berechnungsmethode (Grundsteuerwert). Die tatsächliche Bebauung wird nicht berücksichtigt.
- Die Grundsteuermesszahl wird von bis zu 3,5 Promille auf maximal 1,3 Promille gesenkt. Damit kann der höher liegende Grundsteuerwert im Vergleich zum Einheitswert teilweise kompensiert werden.
- Durch Abschläge bei der Grundsteuermesszahl ist es möglich, effizient bebaute Grundstücke (z.B. Mehrfamilienhäuser) zu entlasten. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte bebaute Grundstücke wird ein pauschaler Abschlag von 30 Prozent gewährt, so dass die Steuermesszahl bei 0,91 Promille liegt.
- Durch das modifizierte Bodenwertmodell entfällt bei der Finanzverwaltung sowie bei den Steuerpflichtigen die aufwendige Erfassung von Gebäudedaten.
- Alle sieben Jahre sollen die Grundsteuerwerte und somit auch die Grundsteuermessbeträge neu ermittelt werden.

Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen
Kämmerei
Kirchplatz 5
74321 Bietigheim-Bissingen
Tel.: 07142 74-271
E-Mail: grundsteuer@bietigheim-bissingen.de

Wie wird die Grundsteuer zukünftig ermittelt?

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert
= *Grundsteuerwert (zuständig: Finanzamt)*

Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl
= *Grundsteuermessbetrag (zuständig: Finanzamt)*

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz
= *zu bezahlende Grundsteuer (zuständig: Stadt)*

Welche Auswirkungen hat die Reform auf die zu bezahlende Grundsteuer?

Mithilfe des Hebesatzes bestimmt jede Kommune, wie hoch die tatsächliche Steuerbelastung ist. Der Grundsteuerhebesatz muss wegen der Reform vom Gemeinderat zum 01.01.2025 neu festgelegt werden. Dabei steht die Vermeidung einer grundsätzlichen Mehrbelastung im Vordergrund.

Eine fiktive Berechnung mit bisherigen Werten führt aufgrund anderer Berechnungsparameter zu keiner belastbaren Aussage im Hinblick auf die zukünftig zu zahlende Grundsteuer.

Was bedeutet die Reform für Sie?

Im Laufe des Frühjahrs 2022 werden alle Grundstückeigentümerinnen und Grundstückseigentümer in Bietigheim-Bissingen durch das Finanzamt Bietigheim-Bissingen aufgefordert, eine Steuererklärung über ihr Grundvermögen abzugeben.

Die für das Grundstück erforderliche Steuererklärung muss elektronisch abgegeben werden. Alle Steuerpflichtigen sollten sich daher rechtzeitig registrieren.

Folgende Informationen werden von Ihnen abgefragt:

- Grundstücksfläche;
- Bodenrichtwert;
- Aktenzeichen des Grundstückes beim Finanzamt;
- ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Dafür können Sie sich an der bisherigen Kategorisierung (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstück oder Wohneigentum) orientieren.

Wo finde Sie die dafür notwendigen Informationen?

- Die Grundstücksfläche kann aus dem Kaufvertrag des Grundstückes oder aus einem Grundbuchauszug herausgelesen werden.
- Sollten Ihnen die Daten nicht vorliegen, so hilft Ihnen die Grundbucheinsichtsstelle beim Liegenschafts- und Rechtsamt der Stadt Bietigheim-Bissingen unter der Telefonnummer 07142 74-230 oder per E-Mail an liegen@bietigheim-bissingen.de gegen eine kleine Gebühr gerne weiter.
- Die Bodenrichtwerte in Bietigheim-Bissingen können Sie voraussichtlich ab Juli 2022 kostenfrei unter der landesweiten Informationsseite www.grundsteuer-bw.de abrufen.
- Das Aktenzeichen des Finanzamtes finden Sie auf dem aktuellen Grundsteuerbescheid der Stadt Bietigheim-Bissingen.

Ab welchem Zeitpunkt wirkt sich die neue Berechnungsmethode auf die Grundsteuer aus?

In einer Übergangszeit bis zum Jahr 2024 dürfen die bisherigen Regelungen noch angewendet werden. In dieser Zeit werden 5,6 Millionen Grundstücke durch die Finanzämter in ganz Baden-Württemberg zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet. Ab dem 01.01.2025 ist die Grundsteuer nach der neuen Bewertungsmethode zu bezahlen.



Haben Sie Fragen?

Die Kämmerei der Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen steht Ihnen gerne zur Verfügung.