

Landesgrundsteuergesetz



© picture alliance / dpa | Silas Stein

Online-Kommentierung

Phase 1

Antwort des Ministeriums

Phase 2

Beratung und Beschluss

Phase 3

Geltendes Gesetz

Phase 4

STEUERN

Ein neues Grundsteuer-Modell für Baden-Württemberg

Mit dem Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer möchte Baden-Württemberg von der neu geschaffenen Möglichkeit zur Abweichung von der bundesgesetzlichen Regelung Gebrauch machen. Dabei wird für Grundstücke des Grundvermögens ein vollkommen neuer Bewertungsansatz gewählt, der nur die Grundstücksfläche und den Bodenrichtwert benötigt. Wird das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, erfolgt ein Abschlag bei der Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent. Die Neuregelung greift ab 2025.

Bisher wurde für Grundstücke der sogenannte Einheitswert ermittelt. Dieser basiert in Baden-Württemberg auf den Wertverhältnissen von 1964. **Aufgrund des sehr langen Zeitraums seit dem letzten Bewertungsstichtag (Hauptfeststellungszeitpunkt) sowie den mittlerweile eingetretenen**

Wertveränderungen und vor allem Wertverzerrungen, erklärte das Bundesverfassungsgericht am 10. April 2018 die bisherigen Regelungen für verfassungswidrig. Das Bundesverfassungsgericht setzte dem Gesetzgeber eine Neuregelungsfrist bis Ende 2019 und daran anschließend eine weitere Übergangsfrist bis Ende 2024. Ab 2025 muss die Grundsteuer daher zwingend nach den neuen Regeln erhoben werden.

Auf Bundesebene wurde Ende 2019 ein Grundsteuerreformgesetz verabschiedet und damit die erste Frist des Bundesverfassungsgerichts eingehalten. Bestandteil des Gesetzespakets war auch eine Änderung des Grundgesetzes, die es den Ländern ermöglicht, von der Bundesregelung abzuweichen. Baden-Württemberg möchte mit dem Landesgrundsteuergesetz von dieser neu geschaffenen Möglichkeit Gebrauch machen.

Das Grundsteuer-Modell

Gegenstand der Grundsteuer ist der Grundbesitz in Form von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und von Grundstücken (Grundsteuer B). Die Steuerermittlung folgt dabei dem bisher bekannten Grundschemata: Zunächst erfolgt eine Bewertung, anschließend wird das Bewertungsergebnis mit einer Steuermesszahl multipliziert. Zuletzt wird dann auf das daraus resultierende Produkt der individuelle Hebesatz der Gemeinde angewendet.

Grundsteuer A

Für die Grundsteuer A wird für die Bewertung ein sogenanntes Ertragswertverfahren angewandt. Die Regelungen im Landesgrundsteuergesetz sind an die Regelungen des Bundesgesetzes angelehnt.

Grundsteuer B

Für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) soll eine Bewertung nach dem Prinzip der sogenannten Bodenwertsteuer erfolgen. Für die Bewertung werden nur die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert benötigt. Der Bodenrichtwert wird von den Gutachterausschüssen vor Ort ermittelt und ist allgemein anerkannt. Die Grundstücksgröße liegt den Bürgerinnen und Bürgern vor oder ist zumindest im Grundbuch einsehbar. Diese beiden Größen sind somit schnell und einfach zu ermitteln. Die fehler- und streitanfällige Berücksichtigung der Gebäude spielt bei der Bewertung daher keine Rolle. Das Bewertungsverfahren ist somit einfach und transparent strukturiert, die Daten leicht verfügbar und insgesamt gut zu administrieren.

Begünstigung des Wohnens

Um das Wohnen als Grundbedürfnis zu privilegieren und einen Anreiz für mehr Wohnraum zu schaffen, greift auf der Ebene nach der Bewertung – der Steuermesszahl – eine Begünstigung in Höhe von 30 Prozent für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke. Dabei wird auf die Wohn- und Nutzfläche abgestellt. Grundstücke, auf denen sich nach bisheriger Definition Ein-, Zweifamilienhäuser oder Mietwohngrundstücke (in der Regel Mehrfamilienhäuser) befinden, kommen im neuen Recht grundsätzlich in den Genuss dieser Privilegierung. Gleiches gilt für Wohnungseigentum.

Neben der Begünstigung des Wohnens wird auf der Ebene der Steuermesszahl eine Privilegierung für den sozialen Wohnungsbau und für Kulturdenkmäler eingeführt.

Höhe der Grundsteuer

Die endgültige Höhe der Grundsteuer wird aber letztlich von der Kommune vor Ort durch die Festlegung der Hebesätze bestimmt. Es ist nicht beabsichtigt, dass es zu einer strukturellen Mehrbelastung kommt, sondern dass die Reform insgesamt aufkommensneutral stattfindet. Zwar wird es Bürgerinnen und Bürger geben, die von einer steigenden Grundsteuer betroffen sind, jedoch wird es ebenso Bürgerinnen und Bürger geben, die durch die Reform entlastet werden. Die Veränderung ist eine zwingende Folge der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, um die verfassungswidrigen Wertverzerrungen seit 1964 zu korrigieren.

Um eine Neubewertung rechtzeitig bis zur Geltung des Gesetzes ab 2025 abzuschließen, wird der Hauptfeststellungszeitpunkt für die Wertverhältnisse auf den 1. Januar 2022 festgelegt. Im Laufe des Jahres 2022 werden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, eine Erklärung für ihren Grundbesitz bei den Finanzämtern in Baden-Württemberg möglichst digital einzureichen. Diese führen dann die Bewertung durch und legen den Steuermessbetrag fest. Beides wird den Bürgerinnen und Bürgern als Bescheid mitgeteilt. Die eigentliche Erhebung der Steuer erfolgt dann durch die Kommunen vor Ort, in denen sich der jeweilige Grundbesitz befindet.

[Stellungnahme zum geplanten Grundsteuermodell, gemeinsame Pressemitteilung des Städtetags Baden-Württemberg und des Finanzministeriums vom 19. August 2020](#)

Information für Verbände und Organisationen

Verbände und Organisationen, die von der nebenstehenden Regelung betroffen sind, werden in der Regel vom zuständigen Ministerium um eine schriftliche Stellungnahme gebeten (Verbändeanhörung). Sie können die Stellungnahme Ihrer Organisation hier auch verkürzt darstellen und verlinken. Bitte senden Sie dennoch Ihre vollständige Stellungnahme an das entsprechende Ministerium.

Sie konnten den Gesetzentwurf bis zum 31. August 2020, 17 Uhr, kommentieren.



[Gesetzentwurf des Landesgrundsteuergesetzes \(PDF\)](#)

KOMMENTARE

zum Landesgrundsteuergesetz

Die Kommentierungsphase ist beendet. Vielen Dank für Ihre Kommentare!

63. VON **OHNE NAME 10543**

 31.08.2020  16:58

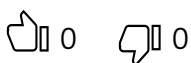
Einfluss der Grundstücksform und Nutzungsänderung durch B-Pläne

Vielen Dank für den Gesetzentwurf, folgende Fragen habe ich bzw. ich gehe davon aus, dass die neu zu definierende Grundsteuer nur ein Teil der Steuer darstellt, dies sollte an geeigneter Stelle klar gestellt sein.

- Welchen Einfluss hat die Grundstücksform? Werden rechteckige Grundstücke mit breitem Zugang zu Straßen anders bewertet als schmale lange oder verwinkelte Grundstücke mit einem schmalen Straßenzugang? Dies müsste bei einer standortgenauen Festlegung an Bodenrichtwerten vor Ort individuell erhoben werden, da ja nicht jedes Grundstück gleich zu nutzen ist. Und dies ja auch nicht das Ziel dieser Steuer sein soll. Deshalb wäre eine weitere Steuerart notwendig, da nicht alles über die Einkommenssteuer abgehandelt werden kann. Z.B. Grundstücksnutzungssteuer oder ?

- Bisher unverbautes Land, auch innerhalb der Siedlungsfläche sollte zwar nachverdichtet werden, aber nur mit Augenmaß. Im Moment entstehen vielerorts B-Pläne für eine Bebauung von Gärten in zweiter Reihe. Teilweise sind diese Bebauungen erst möglich, wenn das Vorderhaus abgerissen werden würde, was auch nicht nachhaltig ist. Das Ziel alles in B-Pläne zu Packen eröffnet die Gefahr, dass bisher als Gärten und Grünfläche genutzte Grundstücke, die auch für das Mikroklima wertvolle Kaltluftentstehungsgebiete darstellen nachverdichtet werden, obwohl es weniger wertige Siedlungsflächen vor Ort gibt. Allerdings ist hier die Bebauung teurer (Abriss von Bestandshäusern, Industriebrachen). Wenn dann Flächenkataster entstehen und man alles als Potenzialfläche betrachtet und Grundstückeigentümer mit B-Plänen, die erst in den letzten Jahren entstanden sind und vermutlich für einen langen Zeitraum eine Umstrukturierung des Ortes einleiten sollen auffordert ihren Garten zu bebauen, dann wäre dies sicherlich nicht der Weg der mit Flächensparen gemeint ist. Da der Raum nicht ungenutzt war und ist. Hier ist ein sensibles und klare Vorgehen nötig.

Soweit meine Anmerkungen zum Rahmen. Mit besten Grüßen



62. VON **OHNE NAME 10556**

📅 31.08.2020 ⌚ 16:41

Grundsteuergesetz Lage

unterschiedliche Ansätze bezüglich der Lage,

ob im Ländlichen oder in der Stadt wären völlig ungerecht.

Es kann nicht sein das im Ländlichen Grundsteuern sinken,

wobei solche Grundstücken meistens vielmals eine bessere

Lage mit Fernblick, Ausblick auf eine schöne Natur, damit

verbunden tolle Luft bieten, als Grundstücke in Städten,

Randgebieten mit Blick auf Fabrik-, Gewerbegebäuden

mit rauchenden Schornsteinen, viel Verkehr und folglich

schlechtere Luftverhältnisse.

Fazit; wegen der Lage bitte keine Differenzen bzw. Ungerechtigkeit.

👍 0 💬 1

61. VON **ZIA ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS E.V.**

📅 31.08.2020 ⌚ 15:42

ZIA-Stellungnahme zum Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (Auszug)

Das in Baden-Württemberg gewählte Grundsteuermodell verfolgt einen völlig neuartigen Ansatz. Das vorliegende Landesgrundsteuergesetz will einen bewussten und ausschließlichen Bezug zum Grund und Boden und will den Steuergegenstand ausdrücklich darauf beschränken. Bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage stellen die Bodenrichtwerte im Bodenwertmodell den maßgeblichen wertbestimmenden Faktor dar. Der wesentliche Kern des vorliegenden Gesetzes ist es somit, die Bebauung eines Grundstücks für die Bewertung der Grundsteuer außen vor zu lassen.

Wir sehen beim vorliegenden Landesgrundsteuergesetz insbesondere kritisch, dass es an einer klaren Benennung des Belastungsgrundes mangelt und folglich das Grundgesetz verletzt wird.



Da die Bodenrichtwerte ein elementares Bewertungselement darstellen, ist ebenfalls die mangelnde Transparenz und Justiziabilität dieser Werte für eine Berücksichtigung im Rahmen der Grundsteuer kritisch zu beurteilen. Auch deren dynamische Entwicklung in Metropolregionen ist dazu geeignet, den Bereich der Wohnimmobilien perspektivisch vor große Herausforderungen zu stellen.

Dass für die grundsteuerliche Belastung unerheblich sein soll, ob es sich um ein bebautes oder ein unbebautes Grundstück handelt, ist einerseits mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz kritisch zu bewerten und könnte andererseits zu erheblichen sozialen Verwerfungen führen.

Punktuelle Ausnahmeregelungen, wie die ermäßigte Steuermesszahl, sind nicht nur nicht zielgenau, vielmehr sind sie sowohl gesellschaftspolitisch als auch verfassungsrechtlich bedenklich und verletzen durch die systemfremde Bezugnahme auf die Bebauung die Folgerichtigkeit des Systems. Dazu kommt, dass bei einer angestrebten Aufkommensneutralität die Entlastung durch Ausnahmeregelungen für eine Gruppe zwingenderweise zu der Belastung einer anderen Gruppe führt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Unternehmen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erhebung möglicherweise noch mit den Folgen der Corona-Krise zu kämpfen haben und jegliche Mehrbelastung für die Genesung dieser Unternehmen vermieden werden sollte.

Im Ergebnis sollte vom aktuellen Entwurf Abstand genommen und auf ein wertorientiertes Modell verzichtet werden. Eine Notwendigkeit für diese Wertorientierung ergibt sich auch nicht aus der Steuersystematik. Gründe der Verfassungsgemäßheit, der Einfachheit und der effizienten Steuererhebung würden für ein einfaches Flächenmodell ggf. ergänzt um einen pauschalen Regionalwert sprechen.

(Weitergehende Ausführungen entnehmen Sie bitte unserer Stellungnahme, die wir dem Finanzministerium Baden-Württemberg zugeleitet haben.)

 0  1

Gesetzentwurf zum Landesgrundsteuergesetz

Zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur Regelung einer Landesgrundsteuer nehmen wir nachfolgend hinsichtlich der Grundsteuer B Stellung für die in der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg zusammengeschlossenen Verbände Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg, die im Land in 104 Ortsvereinen über 170.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vertreten, denen im Land mehr als 1 Mio. Wohnungen gehören.

1.

§ 38 Bewertung von Grundstücken (Bodenwertmodell)

Das Land Baden-Württemberg hat sich dafür entschieden, den Grundsteuerwert ausschließlich an der Fläche des Grundstücks anhand der Bodenrichtwerte ermitteln zu wollen. Wir halten dieses Modell zum einen für verfassungswidrig und zum anderen für grob unbillig. Die Besteuerung ausschließlich der Grundstücksfläche ohne jegliche Berücksichtigung der Fläche der Bebauung verstößt gegen den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsatz, dass Gleiches mit Gleichem und Ungleiches mit Ungleichem in Relation gesetzt werden muss und nicht vermischt werden darf.

Bei bloßer Bezugnahme auf die Grundstücksfläche werden insbesondere die Eigentümer von Gebäuden aus den 1950 – 1970er Jahren, die – wie damals üblich – auf großen Grundstücken errichtet wurden, finanziell im Verhältnis deutlich mehr belastet als die Eigentümer eines flächengleichen Grundstücks, das ab den 1980er Jahren großflächig bebaut wurde. Unabhängig von der Bauhistorie erfolgt eine generelle Ungleichbehandlung bei Grundstücken gleicher Fläche und Lage, die jedoch völlig unterschiedlich bebaut sind und auch unterschiedlich intensiv genutzt werden (bspw. das eine mit einem kleinen Einfamilienhaus, das andere mit einem großen Mehrfamilienhaus).

Ebenso werden die Eigentümer von Grundstücken benachteiligt, auf denen aufgrund der von den Bebauungsplänen vorgegebenen Baufenster und Baulinien auf einem vergleichsweise großen Grundstück nur eine flächenmäßig geringe Bebauung zulässig ist.

Der Gesetzentwurf benachteiligt daher die Eigentümer kleiner Gebäude mit großen Grundstücken, während Grundstücke, die baulich großflächig ausgenutzt werden konnten, steuerlich bevorzugt werden. Eine derartige Unterscheidung findet gerade keine Stütze in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018. Vielmehr wird gegen den Rechtsgrundsatz verstoßen, Gleiches mit Gleichem und Ungleiches mit Ungleichen zu vergleichen.

Lenkungsgedanke

Der mit der Wahl des Bodenwertmodells intendierte Lenkungsgedanke, Flächenverbrauch gering zu halten, der gerade auch im Vorblatt unter den Buchstaben F und G ausdrücklich genannt wird, widerspricht den ausdrücklichen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts zum Belastungsgrund. Diese besagen, dass die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abgebildet werden muss. Dem wird die Annahme eines „fiktiv unbebauten Grundstücks“ nicht gerecht. Dieses bildet das Nutzungspotential eines Grundstücks gerade nicht ab. Es gibt gerade keine Auskunft über die tatsächliche Bebauung oder dessen potentielle Bebaubarkeit.

Auch ist eine Lenkungswirkung rechtssystematisch der Grundsteuer wesensfremd, so dass die Nichtberücksichtigung des Gebäudes bzw. der Gebäudefläche nicht nur zu erheblichen sozialen Verwerfungen, sondern auch zur Verfassungswidrigkeit im Sinne von Art. 3 Abs. 1 GG führt.

Das geplante Bodenwertmodell steht damit in krassem Widerspruch zu der im Vorblatt unter Buchstabe A genannten Vorgabe, die Grundsteuer rechtssicher fortzuentwickeln. Ebenso wird es – weiterhin entgegen der genannten Vorgabe – zwangsläufig zu strukturellen Erhöhungen des Grundsteueraufkommens bei vergleichsweise großen Grundstücken mit geringer Bebauung bzw. geringer Bebaubarkeit kommen.

Für die monstranzartig vorgetragene Behauptung, das vom Freistaat Bayern gewählte Flächenmodell sei nicht verfassungskonform umsetzbar, fehlt es bisher an jeglicher rechtlichen Begründung. Dieses ist vielmehr hierzulande politisch nicht gewollt. Entgegen der Auffassung des Landes wird dem Flächenmodell ganz überwiegend attestiert, eine verfassungskonforme, insbesondere eine gleichheitsgerechte und verlässliche Besteuerung zu bewirken.

§ 40 Abs. 3 Steuermesszahl – Privilegierung des Wohnens –

Ungeachtet dessen, dass wir das gewählte Bodenwertmodell für verfassungswidrig halten, begrüßen wir die unter § 40 Abs. 3 vorgesehene Privilegierung von Grundstücken, die überwiegend Wohnzwecken dienen, mit einer Absenkung der Steuermesszahl um 30 %.

3.

§ 40 Abs. 5 Steuermesszahl – Privilegierung bestimmter Wohnungsbaugesellschaften –

Wohnungsbaugesellschaften, die

Kommunen oder Landkreisen gehören,

als gemeinnützig anerkannt sind,

Genossenschaften oder Vereinen gehören,

von der Körperschaftsteuer befreit sind,

sollen einen weiteren Abschlag von 25 %, somit eine 55 %ige Ermäßigung auf die Steuermesszahl erhalten.

In der Begründung wird darauf verwiesen, dass „die Belange der Bau- und insbesondere der Wohnungswirtschaft Berücksichtigung“ finden sollen. Der Gesetzentwurf bezeichnet somit nur die genannten, von einem bestimmten Kreis getragenen Wohnungsbaugesellschaften als Wohnungswirtschaft, während alle anderen diesem Kreis nicht zugerechnet werden. Woher das Land

Baden-Württemberg diese – sach- und wirklichkeitsfremde – Erkenntnis nimmt, bleibt sein Geheimnis. Es zeugt entweder von grober Unkenntnis oder nachhaltiger Ignoranz. Denn laut dem Statistischen Bundesamt gehören 80,6 % der Wohnungen in Deutschland Privateigentümern, jedoch nur 12,3% Wohnungsgenossenschaften, Kommunen, Landkreisen, Bund oder Ländern zusammen. Darüber hinaus werden 66% der Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt.

Mit dieser nicht korrekten Privilegierung samt falscher Begründung wird nicht nur gegen die oben genannte Festlegung des Bundesverfassungsgerichts und den Gleichheitsgrundsatz gemäß Art. 3 GG verstoßen, sondern auch ein gesetzgeberischer Wille verfolgt, der dem Verfassungsrecht widerspricht.

4.

§ 40 Abs. 6 Steuermesszahl – Privilegierung von Kulturdenkmälern -

Die Privilegierung von Kulturdenkmälern begrüßen wir, auch wenn wir die Ermäßigung um 10 % für zu gering erachten.

5.

§ 15 Abs. 1 – Hauptfeststellung -

Die Grundsteuerwerte sollen in Zeitabständen von jeweils sieben Jahren allgemein festgestellt werden. Auf der Grundlage der Heranziehung der Bodenwerte muss davon ausgegangen werden, dass es regelmäßig zu Steuererhöhungen kommen wird, da die Grundstückspreise durch die beschränkte Verfügbarkeit von Grund und Boden auch weiterhin ständig steigen werden. Die Kommunen werden eine derartige Steigerung des Steueraufkommens eher freudig entgegennehmen als mit einer Absenkung des Hebesatzes zu reagieren.

6.

§§ 22 und 51 – Öffentliche Bekanntmachung –

In § 22 Abs. 1 am Ende wird geregelt, dass die Aufforderung zur Abgabe der Erklärung über die Grundsteuerwerte von der Obersten Finanzbehörde durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen kann. Ebenso soll nach § 51 für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr die gleiche Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, dies durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen. Dies halten wir weder für sachgerecht noch für bürgerfreundlich. Öffentliche Bekanntmachungen in Amtsblättern oder Tageszeitungen werden naturgemäß nur sehr eingeschränkt von den Bürgern wahrgenommen. Daher halten wir es sowohl für sachgerecht als auch einen Akt der Bürgernähe, dem Steuerschuldner einen Verwaltungsakt in Form eines Steuerbescheids zukommen zu lassen. Im IT-Zeitalter sollte dies auch für die Steuerverwaltung möglich sein.

7.

Keine rechtliche Überprüfbarkeit der Bemessungsgrundlage „Bodenrichtwert“

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern mitgeteilten Bodenrichtwerte verbindlich und einer gerichtlichen Überprüfung regelmäßig nicht zugänglich. Diese ist lediglich auf offensichtliche Unrichtigkeiten beschränkt. Da der ermittelte Bodenrichtwert die Grundlage für die Höhe der Grundsteuer darstellt, birgt diese Rechtswegverkürzung erhebliches Konfliktpotenzial.

8. Fazit

Das geplante Landesgrundsteuergesetz ist aufgrund seiner einseitigen Bezugnahme auf die Bodenrichtwerte verfassungswidrig. Es verstößt gegen die vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Grundsätze. Die vom Landesgesetzgeber darin vorgesehene Lenkungsfunktion führt voraussichtlich zu einer massiven Benachteiligung von Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Grundstücken gleicher Größe und gleicher Lage bei völlig unterschiedlicher Bebauung. Die Chance, mit einem zukunftsfähigen, gerechten und von den Bürgern akzeptierten Grundsteuermodell vom Bundesmodell abzuweichen, wird vertan.

9. Alternativen

a) Flächen(lage)modell



Das Flächenmodell bietet als einfaches und transparentes Bewertungsmodell den Vorteil, dass die öffentliche Hand nicht nur selbst bereits über die notwendigen Daten verfügt, sondern diese zudem rechtssicher und weitgehend automatisiert anwenden kann. Bewertungsschwierigkeiten werden so vermieden und eine verfassungskonforme, gleichheitsgerechte und verlässliche Besteuerung sichergestellt. Unterschiede in der Lage könnten über einen kommunalen Lagefaktor berücksichtigt werden.

b) Modifizierungspetition für § 40 Absatz 5

Sollte es beim Bodenwertmodell bleiben, plädieren wir in § 40 Absatz 5 einen zusätzlichen Abschlag der Steuermesszahl für Ein- und Zweifamilienhäuser in das Gesetz aufzunehmen, um die größten Verwerfungen abzumildern, da diese Grundstücke bereits aufgrund der baurechtlichen Vorgaben nicht beliebig mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden und somit dem gewünschten Lenkungsziel bereits aus rechtlichen

Gründen nicht entsprechen können.

ARGE Haus & Grund Baden-Württemberg

 0  1

59. VON **OHNE NAME 10552**

📅 31.08.2020 ⌚ 10:50

Landesgrundsteuergesetz

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.

Steinhäuserstr. 1 76135 Karlsruhe

Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V. begrüßt die Entscheidung des Landes, von den Regelungen des Bundesgesetzes zur Grundsteuer abzuweichen. Die vorgesehene Neuregelung führt zu einem gegenüber den bundesgesetzlichen Regelungen einfacheren Verfahren und einer leichter nachvollziehbaren Berechnung des Grundsteuermessbetrages.

Durch die Berechnung allein anhand des Bodenrichtwertes ist die Grundsteuer pro Quadratmeter in derselben Bodenrichtwertzone gleich, unabhängig davon, mit welcher Art von Wohngebäuden das Grundstück bebaut ist. Es kommt weder auf die Wohnfläche noch auf die Anzahl der Wohnungen an. Dadurch wird der Eigentümer eines kleinen Einfamilienhauses genauso belastet wie der Eigentümer eines Wohnblocks.

Da die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein soll, wird dadurch die Belastung für Grundstücke mit kleinen Wohngebäuden steigen und für Grundstücke mit großen Wohngebäuden sinken. Dies halten wir für ungerecht.

Für selbstnutzende Eigentümer besteht weiterhin folgender Nachteil:

Sie müssen die Grundsteuer in voller Höhe selbst zahlen, während die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern die Grundsteuer ggf. anteilig für die vermieteten Wohnungen von den Mietern als Nebenkosten erstattet bekommen.

Selbstnutzende Wohnungseigentümer müssen die Grundsteuer in voller Höhe selbst bezahlen.

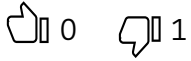
Außerdem bleibt nur zu hoffen, dass die Gemeinden bei der Festsetzung des Hebesatzes der Erwartung einer aufkommensneutralen Umstellung der Grundsteuer entsprechen.

Dies wird aufgrund der sich durch die Pandemie verschlechternden Finanzlage der Gemeinden bezweifelt. Hierzu könnte sogar die Prüfung der kommunalen Haushaltspläne durch die Aufsichtsbehörden beitragen, wenn diese höhere Steuersätze zum Haushaltsausgleich empfehlen.

Wir befürchten aus diesem Grund eine weitere bewertungsunabhängige zusätzliche Erhöhung der Grundsteuer.

Alfred Kurz

Vorstandsmitglied

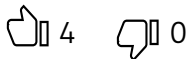


58. VON **OHNE NAME 10545**

📅 30.08.2020 ⌚ 19:44

Steillagen und Unland berücksichtigen

Gerade in Baden-Württemberg haben viele Hausgrundstücke am Berg, in Flussnähe oder sonst topographisch schwierigen Lagen auch Flächen, die weder praktisch nutzbar sind, noch bebaut werden dürfen. Im Grundbuch werden sie oft als „Unland“ bezeichnet sind. Nach dem jetzigen Entwurf würden auch diese Flächenteile voll in die Grundsteuerberechnung einfließen. Flächen, welche im Grundbuch als Unland eingetragen sind, sollten nicht besteuert werden dürfen. Durch den Eintrag im Grundbuch ist auch für die Verwaltung einfach feststellbar, um welche Grundstücke es sich handelt und welche Größe sie haben.





57. VON **OHNE NAME 10548**



📅 30.08.2020 ⌚ 18:00

Neues Grundsteuermodell

Da haben wir nun 148 Seiten Gesetzestext und mir ist nicht ersichtlich was das nun in Euro für den Grundstücksbesitzer bedeutet. Klar ist das wohl vom Hebesatz der Städte und Gemeinden abhängig, das hilft mir als Bürger nicht weiter. Was soll ich nun mit diesem Text anfangen. Was klar wurde ist, dass der Grundstückswert für die Erhebung der Steuer herangezogen wird. Also besonders Eigentümer älterer Grundstücke mit Wohnbebauung, weil die meist größer sind, werden höhere Steuern zahlen müssen. Auch wenn man von dem Grundstückswert "nicht abbeissen" kann. So leistet der Staat der Gentrifizierung Vorschub. Ist das gewünscht? Bisher konnte man sicher sein, dass viele Beteuerungen, es werde mit einer Neuregelung besser und gerechter, zum Gegenteil dessen geführt haben. Hoffentlich trifft das hier nicht zu. Bin da aber eher pessimistisch. Ich denke der Bürgerverdruss wird weiter gefördert.

 0  1

56. VON **GB**



 30.08.2020  17:38

Grundsteueränderung



Ältere Eigenheimbesitzer, wie wir, leben in einer Region mit einer beträchtlichen Preissteigerung bei den Grundstückspreisen. Wir können aber nicht davon profitieren, weil es unser eigenbewohntes Heim ist, dass wir auch in unserer Rente bewohnen werden. Das Grundstück ist groß, das Haus klein. Bisher waren die Grundsteuern erträglich.

Mit den Grundstückspreisen sind auch alle weiteren Kosten zum Erhalt des Hauses gestiegen. Diese treffen uns durchaus. Unser Ersparnis zum Erhalt des Hauses wird durch die 0-Zins-Politik entwertet. Jetzt droht uns noch eine deutliche Erhöhung der Grundsteuer ziemlich genau zu unserem Rentenbeginn. Die Rentenzahlungen sind kaufkraftbezogen immer weniger wert.

Irgendwann ist das Maß voll. Liebe Regierungen, Land und Bund, kommen Sie bitte wieder zurück zu einer verträglichen Steuerpolitik und stärken Sie die Marktwirtschaft. Wer sich die Liste ansieht, welche Steuern es alles gibt, bekommt das Grausen. Wieviel Beamte sind denn damit beschäftigt, das alles zu verwalten? Steuergeschenke auf der einen Seite, immer mehr Belastungen für die Leistungsschicht, wo soll denn der Wohlstand für die nächste Generation herkommen? Das gehört jetzt nicht alles zum Thema Grundsteuer. Aber es ist vielleicht der Tropfen, der das Faß zum überlaufen bringt.



 0  1

55. VON **OHNE NAME 10545**

 30.08.2020  16:23

Streuobstwiesen befreien !

Gemeinden und das Land fördern Streuobstwiesen, die Eigentümer verdienen damit kein Geld und sind nur noch Landschaftspfleger (oft nur noch aus Tradition und weil man nichts verkommen lassen will). Deshalb sollte man in § 56 vorsehen, dass die Grundsteuer auch für Streuobstwiesen erlassen werden kann.

 5  1

54. VON **OHNE NAME 10528**

📅 30.08.2020 ⌚ 10:36

Junge Familien bezahlen deutlich mehr

Die großen Verlierer dieser Reform sind junge Familien, die in den letzten 10 Jahren ein Eigenheim gebaut haben.

Warum:

- Einfamilienhäuser haben bei wenig Gebäude viel Grund (wird auch in Bebauungsplänen von den Kommunen so gefordert)

- Neubaugebiete sind bei den Bodenrichtwerten systematisch benachteiligt, da diese auf echten Verkaufspreisen beruhen. In Altbaugebiete werden diese sehr niedrig Geschätzt! Geschätzt werden muss, weil dort sehr wenig verkauft wird. Die Bodenrichtwerte unterscheiden sich Oft mit Faktor 3 innerhalb einer Kommune, was sich durch Marktpreise keinesfalls erklären lässt.

- junge Familien mussten für ihre Grundstücke einen sehr hohen Preis bezahlen, Und werden nun doppelt bestraft, während Langjährige Grundbesitzer ohne eigenes Zutun von den enormen Preissteigerungen profitierten, und nun auch noch steuerlich entlastet werden.

- Durch die vielen Ausnahmen (Kirchen, usw), müssen andere die Zeche zahlen. Es besteht ja die Forderung, dass In Summe gleich viel Grundsteuer eingenommen werden soll.

- Das Argument „die Kommunen haben durch Erschließungen die Wertentwicklung ermöglicht“ ist Falsch. Vielmehr haben die Kommunen durch verknappte zuverfügungstellung von Bauland die Spekulationsblase noch angefacht. Das nun als Argument für höhere Steuern zu verwenden ist heuchlerisch.

Link dieser Seite:

<https://beteiligungportal.baden-wuerttemberg.de/de/mitmachen/lp-16/landesgrundsteuergesetz>