

## **Wissenswertes zur Grundsteuerreform**

### **Allgemeines**

Auf Grundbesitz wird eine Grundsteuer erhoben. Beispielsweise auf unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die sogenannte Grundsteuer A. Für die betrieblichen und privaten Grundstücke gilt die sogenannte Grundsteuer B. Steuerpflichtig sind die Eigentümer\*innen.

Die Reform der Grundsteuer wurde aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 notwendig: Demnach ist die bisherige Einheitsbewertung nicht verfassungskonform. Denn diese behandle gleichartige Grundstücke unterschiedlich, so das Gericht. Folglich wurde die Grundsteuer per Bundesgesetz neu geregelt.

Ebenfalls wurde beschlossen, dass die Länder vom Bundesgesetz abweichen und ein eigenes Modell für die Grundsteuer einführen können. Baden-Württemberg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und im Landesgrundsteuergesetz die Regelungen zur reformierten Grundsteuer ab dem 01.01.2025 getroffen.

Die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) ist angelehnt an das Bundesgesetz. Bei der Grundsteuer B hat sich das Land Baden-Württemberg für ein eigenes Modell (sogenanntes „modifiziertes Bodenwertmodell“) entschieden.

Die Grundsteuerreform erfordert umfangreiche Vorbereitungen. Unter anderem ist vorgesehen, dass die Grundsteuerwerte zum Stichtag 01.01.2022 neu festgestellt werden. Dies erfolgt über eine sogenannte „Feststellungserklärung“.

### **Aufgabe der Eigentümer\*innen**

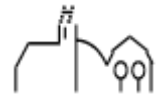
Alle Grundstückseigentümer\*innen sind verpflichtet im Zeitraum vom **01.07. bis 31.10.2022** für ihre Grundstücke eine elektronische Feststellungserklärung abzugeben. Die Abgabe erfolgt über das [ELSTER-Portal](#) des Finanzamtes. Bereits bestehende ELSTER-Konten können hierfür genutzt werden. Eine Abgabe in Papierform auf Erklärungsvordrucken ist nur in begründeten Ausnahmefällen, sogenannten „Härtefällen“ möglich. In bestimmten Ausnahmefällen kann der Betroffene dann einen entsprechenden Papiervordruck beim zuständigen Finanzamt erhalten.

Das Finanzamt hat bereits Schreiben an alle Betroffenen mit detaillierten Informationen versendet. Aktuell sieht es so aus, dass die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) erst im Oktober 2022 erfolgen soll.

### **Was wird für die Feststellungserklärung benötigt?**

Für den Abruf der erforderlichen Daten wurde ein eigener Internetauftritt eingerichtet. Unter [grundsteuer-bw.de](http://grundsteuer-bw.de) sind bereits jetzt alle wichtigen Informationen zusammengetragen.

Über diese Internetseite erhält der Grundstückseigentümer umfangreiche Informationen zur neuen Grundsteuer und Feststellungserklärung und gelangt über einen Link zu den beiden Viewern, über die man die für die Feststellungserklärung erforderlichen Daten abrufen kann:

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Flächen):

Benötigte Daten:

- Aktenzeichen (Schreiben des Finanzamts)
- Grundstücksgröße
- Ertragsmesszahl

Voraussichtlich im Oktober 2022 separates Schreiben der Finanzämter!

**Auskunftsplattform „ALKIS-Viewer“ oder „Viewer Grundsteuer A“**

Eingabe der Flurstücknummer

=> Ergebnis: Grundstücksgröße sowie bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken die Ertragsmesszahl

Grundsteuer B (betriebliche und private Flächen):

Benötigte Daten:

- Aktenzeichen (Schreiben des Finanzamts)
- Grundstücksgröße
- Bodenrichtwert
- ggf. überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken

Schreiben des Finanzamts beachten und ggf. nicht aufgeführte Grundstücke ergänzen!

**Auskunftsplattform „BORIS-Viewer“ oder „Viewer Grundsteuer B“**

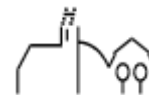
Eingabe der Flurstücknummer oder bei bebauten Grundstücken der Adresse

=> Ergebnis: Grundstücksgröße und Bodenrichtwert

**Was ist der Bodenrichtwert?**

Bodenrichtwerte sind flächendeckend verfügbar und werden regelmäßig aktualisiert. Die Festlegung von Bodenrichtwerten gehört nach dem Baugesetzbuch zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Bodenrichtwerte sind flächendeckende durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Auch in bebauten Gebieten bezieht sich der Bodenrichtwert nur auf das Grundstück und nicht auf eine vorhandene Bebauung. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch die Auswertung der tatsächlich stattgefundenen Grundstückskaufverträge im jeweiligen Gebiet. Die Bodenrichtwerte werden in Zonen eingeteilt. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Für die Gemeinde Tuningen liegt die Zuständigkeit beim Gemeinsamen Gutachterausschuss für den nordöstlichen Schwarzwald-Baar-Kreis mit Sitz in Villingen-Schwenningen. Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Grundsteuerreform-Stichtag 01.01.2022 ermittelt und gemäß den Anforderungen digital an die zuständige Stelle beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung übermittelt. Somit ist der Abruf der Werte ab dem 01.07.2022 über die Webseite [grundsteuer-bw.de](http://grundsteuer-bw.de) möglich. Sollte es bei der Datenveröffentlichung auf der Webseite zu Verzögerungen kommen, wird seitens der Finanzverwaltung empfohlen, zu einem späteren Zeitpunkt die Seite erneut zu öffnen. Aufgrund der enormen Anzahl an Meldepflichtigen wird darum gebeten den Weg des gesetzlich vorgesehenen Abrufs der Bodenrichtwerte vorzunehmen und auf Anfragen bei der Gemeinde oder dem Gutachterausschuss zu verzichten.



### **Kann ich eine Veränderung der zukünftigen Grundsteuerbelastung feststellen?**

Die Feststellungserklärung ist der erste Schritt für das neue Grundsteuerberechnungsmodell. In weiteren Schritten müssen Komponenten überprüft und ggf. angepasst werden. Dies betrifft beispielsweise die Hebesätze der Kommunen. Diese letzten Anpassungen sind voraussichtlich erst im Jahr 2024 möglich. Aussagen über die Höhe oder Veränderung der zukünftigen Steuer können daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.