

1. Ausgangslage / Grundsteuerreform... warum überhaupt?
2. Faktoren und Schritte zur Berechnung der Grundsteuer
3. Gutachterausschuss: Festlegung Bodenrichtwerte
4. „Ertragsneutrale“ Umsetzung der Grundsteuerreform;  
mit deutlicher Verschiebung der Grundsteuerlast im Einzelfall
5. Festsetzung des kommunalen Hebesatzes
6. Rechenbeispiele – Künftige Belastung im Einzelfall
7. Hebesätze im interkommunalen Vergleich
8. Ausblick (mögliche) Einführung Grundsteuer C



GR 29.04.24

Az. 965.00

# 1. Ausgangslage – Rechtliche Erfordernis der Reform

- Die Berechnung der Grundsteuer erfolgte jahrzehntelang auf Basis von Einheitswerten aus dem Jahr 1964
- Für die Berechnung der Grundsteuer stand hier die Wertigkeit der Bebauung des Grundstücks im Vordergrund; die Grundstücksgröße spielte nur eine untergeordnete Rolle.
- 2018: das Bundesverfassungsgericht erklärt die Bewertung auf Grundlage des Einheitswertes künftig für verfassungswidrig.
- 2019: Verabschiedung des Grundsteuerreformgesetz; eine bundesgesetzliche Neuregelung, von der mittels Landesgesetz abgewichen werden darf...



GR 29.04.24

# 1. Ausgangslage – Bodenwertmodell in BW



GR 29.04.24

## Grundsteuer Bundesländer



**Landtag BW 04.11.20:  
Verabschiedung neues  
Landesgrundsteuergesetz**

→ **Sonderweg in Baden-Württemberg: Bodenwertmodell**

→ **Im Vordergrund der Besteuerung stehen künftig die Größe und die Lage des Grundstücks.**

## 2. Faktoren und Schritte zur Berechnung der Grundsteuer ab 2025

- **Schritt 1: Bodenrichtwert**  
Ermittlung und Festlegung durch die **Gutachterausschüsse**
- **Schritt 2: Grundstücksgröße (und Nutzungsart)**  
Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts gegenüber dem zuständigen Finanzamt
- **Schritt 3: Berechnung Steuermessbetrag durch Finanzamt**  
$$\text{Bodenrichtwert} \times \text{Grundstücksgröße} \times \text{Messzahl}^* =$$
**Steuermessbetrag**  
*(\*Messzahl liegt in BW bei 1,3 Promille;  
für Grundstücke die bebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden:  
Reduzierung gem. § 40 Abs. 3 LGrStG um 30 % auf 0,91 Promille)*
- **Schritt 4: Festlegung Hebesatz + Berechnung Grundsteuer**  
$$\text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz der Gemeinde} = \text{Grundsteuer}$$



GR 29.04.24

### 3. Gutachterausschuss – Festlegung von Bodenrichtwerten

- **Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Philippsburg (gegründet 01.01.2021)**
  - **Zusammenschluss der Kommunen:**  
**Dettenheim, Graben-Neudorf, Linkenheim-Hochstetten, Oberhausen-Rheinhausen und Philippsburg**
  - **Hauptaufgaben des Gutachterausschusses:**  
**Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung, Erstellung von Verkehrswertgutachten, Ermittlung von Bodenrichtwerten** und sonstigen für die Auswertung erforderlichen Daten

➤ **Ermittlung und Festlegung von Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertzonen als Grundlage für die Grundsteuerreform**



GR 29.04.24

### 3. Gutachterausschuss – Festlegung von Bodenrichtwerten



GR 29.04.24



Seite 6

### 3. Gutachterausschuss – Festlegung von Bodenrichtwerten

- **Bodenrichtwerte (2022) in Philippsburg:  
(maßgebend für Grundsteuer 2025)**
  - **50 – 80 € / m<sup>2</sup> bei Gewerbe-/ Industriegebieten**
  - **310 – 450 € / m<sup>2</sup> bei Wohnbaugebieten**
- **Nächste Hauptfeststellung zum 01.01.2029**



GR 29.04.24

## 4. „Ertragsneutrale“ Umsetzung der Grundsteuerreform; Verschiebung der Grundsteuerlast

Für die Kommunen ist die Erhebung der Grundsteuer nicht nur Pflicht, sondern auch eine bedeutende und konstante Ertragsposition im kommunalen Haushalt:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Grundsteuer A	35.468 €	35.919 €	35.743 €	35.514 €	35.600 €	35.600 €
Grundsteuer B	1.397.871 €	1.410.484 €	1.429.123 €	1.438.138 €	1.450.000 €	1.450.000 €

Die Grundsteuer B kann auf Gewerbe- und Industriegebiete sowie die Wohngebiete aufgeteilt werden. Aufgrund der neuen Besteuerungsgrundlage wird es hier deutliche Verschiebungen geben:

Grundsteuer B	aktuelles Verhältnis (2023)		künftiges Verhältnis (lt. aktueller Prognose)		Verschiebung Grundsteuer (lt. aktueller Prognose)	
	€	%	€	%	€	%
Wohngebiete	862.915 €	60,0%	1.186.464 €	82,5%	323.549 €	37,5%
Gewerbe-/ Industriegeb.	575.223 €	40,0%	251.674 €	17,5%	-323.549 €	-56,2%
gesamt	1.438.138 €	100,0%	1.438.138 €	100,0%		



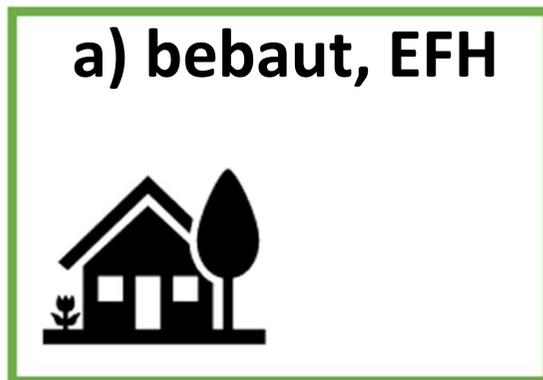
GR 29.04.24

## 4. „Ertragsneutrale“ Umsetzung der Grundsteuerreform; Verschiebung der Grundsteuerlast

- In der Mehrheit werden Gewerbe- und Industriegebiete durch die Reform sehr stark entlastet
- Grundstückseigentümer in Wohngebieten zählen dagegen in den meisten Fällen zu den Verlierern der Reform

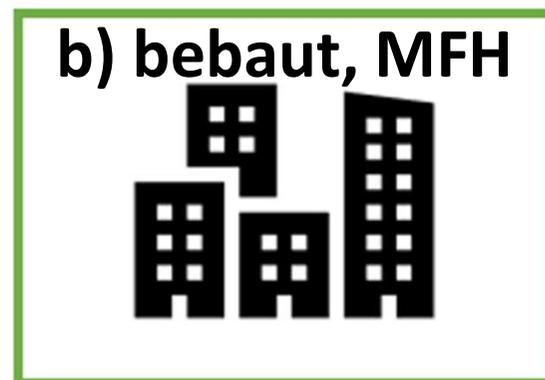
**Aber auch deutliche Verschiebung innerhalb der Gebiete!**

**Beispiel: 3 Grundstücke mit gleicher Größe und gleicher Lage**



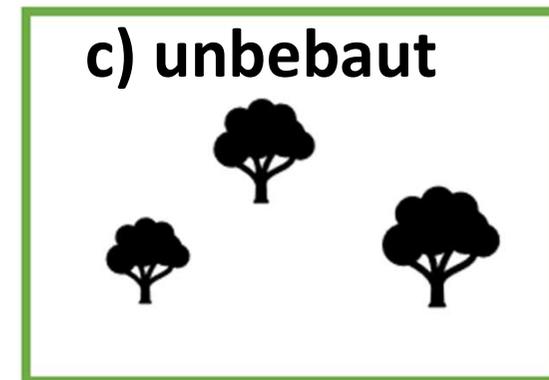
bisher: 120 €

künftig: 140 €



340 €

140 €



20 €

200 €



GR 29.04.24

## 5. Festsetzung des kommunalen Hebesatzes Grundsteuer A

- Hebesätze der Grundsteuern A + B derzeit identisch: 280 %  
Durch die Reform können sich die Hebesätze allerdings nun ganz unterschiedlich entwickeln.
- Grundsteuer A: Alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Außenbereich
- Grundsteuer A insgesamt: ca. 35.600 €  
(davon ca. 15.000 € stadteigene Grundstücke)
- Derzeit sind vorliegende Daten noch lückenhaft, eine Hochrechnung des möglichen Hebesatzes konnte daher noch nicht erfolgen.
- Keine bedeutenden Verschiebungen bei der Grundsteuer A zu erwarten.



GR 29.04.24

## 5. Festsetzung des kommunalen Hebesatzes Grundsteuer B

- Alle bebauten und baureifen, unbebauten Grundstücke sowohl in Wohngebieten, als auch in Gewerbe- und Industriegebieten unterliegen der Grundsteuer B.
- Eine Festsetzung unterschiedlicher Hebesätze (für Wohngebiete und Gewerbeflächen) ist nicht möglich.
- Auf die prozentuale Lastenverteilung hat die Stadt Philippsburg daher keinen Einfluss.
- Mit der Festlegung der Höhe des einheitlichen Hebesatzes bestimmt die Kommune schlussendlich die Steuerlast für alle Grundstückseigentümer.

**Steuermessbetrag FA x Hebesatz Kommune = Grundsteuer**

- Die Kommune soll ihren Hebesatz so wählen, dass die Reform möglichst „ertragsneutral“ umgesetzt wird.



GR 29.04.24

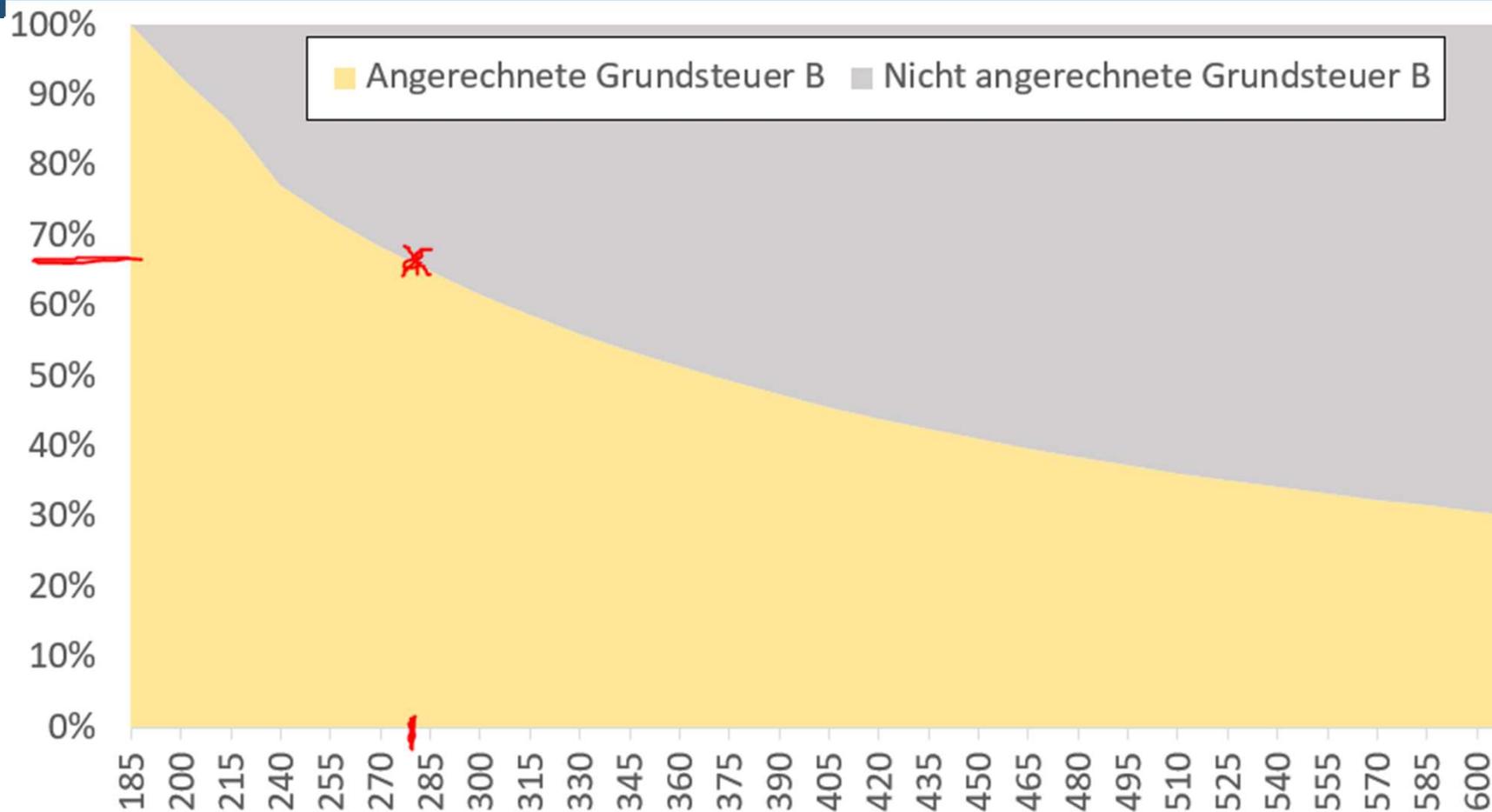
## 5. Festsetzung des kommunalen Hebesatzes

- Im **Oktober 2024** wird dem Gemeinderat eine **Hebesatzsatzung** zur Beschlussfassung vorgelegt werden, die die **Hebesätze für 2025** regelt.
- Bereits heute kann mit Sicherheit festgehalten werden, dass der **aktuelle Hebesatz der Grundsteuer B (280 %)** fallen wird, um die Reform möglichst ertragsneutral umzusetzen.
- Eine **Hochrechnung** der aktuell zur Verfügung stehenden Daten prognostiziert den **künftigen Hebesatz der Grundsteuer B** bei ca. **165 % (vorläufige Prognose!)**
- Jede Kommune hat im Rahmen des **Finanzausgleichgesetzes (FAG)** einen **Teil eigener Steuererträge an den LKr KA und das Land BW** in Abhängigkeit ihrer Steuerkraft **abzuführen**.
- Im Rahmen des **FAG** werden die **Grundsteuererträge mit einem Hebesatz von 185 %** angerechnet.



GR 29.04.24

# 5. Festsetzung des kommunalen Hebesatzes



Auszug Präsentation Gemeindetag BW, 20.03.2024, Kreisverband KA

**Hebesatz 280 % (35 % der Erträge bleiben direkt bei Gemeinde)**

**185 % derzeit somit als Mindesthebesatz zu verstehen? /  
Gesetzliche Anpassung wird angestrebt.**



GR 29.04.24

# 6. Rechenbeispiele – Künftige Belastung im Einzelfall

Lage	Art der Bebauung	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Messbetr. - aktuell -	Grundsteuer (280%)	Messbetr. - 2025 -	Grundsteuer bei 185 %	Mehrbelastung	Grundsteuer bei 165 %	Mehrbelastung
Rh: Schanzenacker	<b>unbebaut</b>	470	8	<b>23 €</b>	163	<b>302 €</b>	<b>1209%</b>	269 €	1067%
Ph: Im alten Stadtteil	EFH - alt	370	31	<b>86 €</b>	120	<b>222 €</b>	<b>159%</b>	198 €	131%
Hu: Molzau II	Reihenh.	<b>240</b>	47	<b>130 €</b>	87	<b>160 €</b>	<b>23%</b>	143 €	10%
Rh: Hintere Dörfel	EFH	<b>900</b>	52	<b>145 €</b>	254	<b>470 €</b>	<b>224%</b>	419 €	189%
Ph: Großes Gerstenfeld	EFH 80er	590	61	<b>170 €</b>	214	<b>396 €</b>	<b>133%</b>	353 €	108%
Hu: Alter Ortskern	ZFH	660	74	<b>207 €</b>	198	<b>367 €</b>	<b>77%</b>	327 €	58%
Ph: Erlenwiesen	<b>EFH - neu</b>	<b>450</b>	93	<b>261 €</b>	172	<b>318 €</b>	<b>22%</b>	284 €	9%
Ph: Bruchst.	<b>Gewerbe</b>	1.420	164	<b>459 €</b>	111	<b>205 €</b>	<b>-55%</b>	183 €	-60%
Hu: Im Schorrenfeld	<b>Gewerbe</b>	<b>5.930</b>	192	<b>539 €</b>	616	<b>1.140 €</b>	<b>112%</b>	1.016 €	89%
Hu: Im Schorrenfeld	<b>Gewerbe</b>	1.770	212	<b>594 €</b>	185	<b>342 €</b>	<b>-42%</b>	305 €	-49%

# 7. Hebesätze im interkommunalen Vergleich Landkreis Karlsruhe (32 Städte und Gemeinden)

Hebesatz - Grundsteuer B	2019	2023	Erhöhung
<b>Philippsburg</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	
Graben-Neudorf	280	280	
Karlsdorf-Neuthard	300	300	
Kronau	300	300	
Oberhausen-Rheinhausen	300	300	
Ubstadt-Weiher	300	300	
Dettenheim	300	320	20
...			
Forst	300	350	50
Kraichtal	340	350	10
Linkenheim-Hochstetten	330	350	20
Waghäusel	310	350	40
Zaisenhausen	300	350	50
Hambrücken	320	360	40
...			
Östringen	350	395	45
Bretten	370	400	30
Sulzfeld	380	410	30
Weingarten (Baden)	340	420	80
Waldbronn	420	470	50

**314 %** (Vergleich bei  
künftigem HS  
185 %)



GR 29.04.24

## 8. Ausblick (mögliche) Einführung Grundsteuer C



GR 29.04.24

- **Grundst. C – zusätzliche Besteuerungsmöglichkeit von baureifen, aber noch unbebauten Grundstücken**
- Die Reform führt bereits dazu, dass baureife, unbebaute Grundstücke künftig bei der Grundsteuer B viel höher besteuert werden.

a) bebaut, EFH 	b) bebaut, MFH 	c) unbebaut 
bisher: 120 € künftig: 140 €	340 € 140 €	20 € 200 €

- Voraussetzung: Bauplanungsrechtliche Gründe müssen vorliegen/ Schließung von Baulücken/ Schaffung von Wohnraum

→ Es ist **keine Einführung** einer Grundsteuer C geplant.