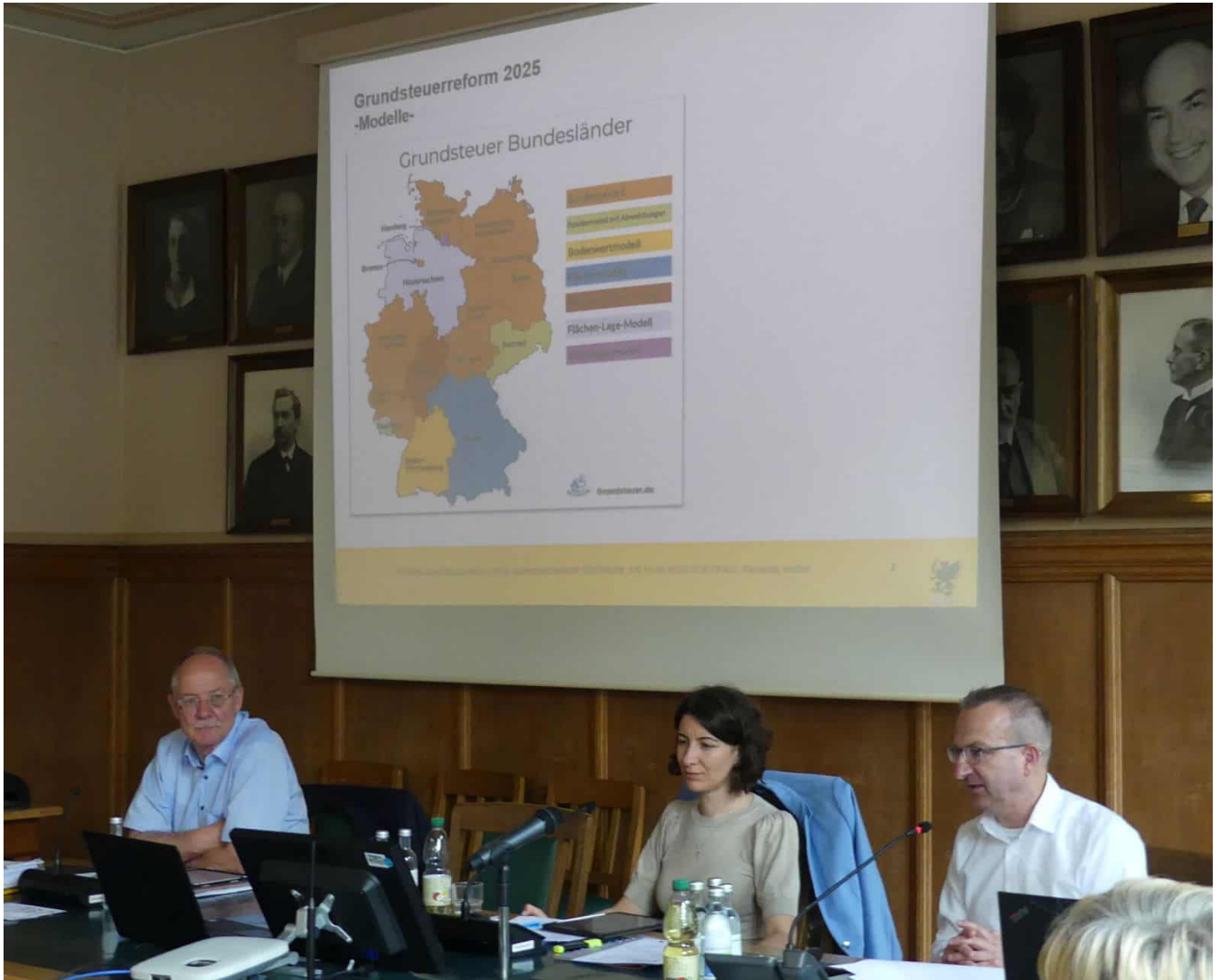


Grundsteuer: „Das kann nicht gerecht sein“

Martin Himmelheber (him)

22. Juni 2023



Schramberg. Sie war ungerecht, hat das Bundesverfassungsgericht 2018 entschieden. Und deshalb muss sie geändert werden: Die Grundsteuer. Das neue Verfahren ist kompliziert. „Wir bekommen viele Nachfragen“, so Stadtkämmerer Klemens Walter. Es gebe Ängste in der Bevölkerung. Deshalb wolle er im Verwaltungsausschuss über den Stand der Dinge informieren.

Bundesverfassungsgericht verlangt Reform

Die Grundsteuer, die auf Einheitswerten aus dem Jahr 1960 beruhte sei verfassungswidrig, hätten die Richter zu Recht festgestellt und dem Gesetzgeber aufgegeben, eine Reform bis 2024 umzusetzen. Da die Grundsteuer Ländersache ist, gibt es nun einen Flickenteppich von verschiedenen Modellen. „Baden-Württemberg hat das Bodenwertmodell gewählt“, so Walter. Dabei ist der Bodenrichtwert die zentrale Bemessungsgrundlage. Zum 1. Januar 2022 hatte der gemeinsame Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte festgestellt.

Auch die Stadt Schramberg habe für die Grundsteuer A, also landwirtschaftliche Grundstücke 270 und für die Grundsteuer B etwa 300 Grundstückswerte bei ELSTER, dem Finanzamtsportal eingeben müssen. Derzeit errechne nun das Finanzamt den neuen Grundsteuerwert fest und erlasse entsprechende Grundsteuerermessbescheide. Diese prüfe die Stadtkämmerei nochmals oberflächlich.

Grundsteuerhebesätze neu

Finanzamt Rottweil

78628 Rottweil, den 16.01.2023

Körnerstr. 28

Aktenzeichen 15/020/0029/036/000/8

Telefon: (0741) 243 2753

(Bitte bei Rückfragen angeben)

Telefax: (0741) 2432194

Finanzamt, Postfach 1252, 78612 Rottweil

P

14 303B 6551 72 0004 5F6C
DV01.23 1,00 Deutsche Post



*5920*0017910*1601*0018322*

Frau

[Redacted Name]

78713 Schramberg

**Grundsteuerwertbescheid
Hauptfeststellung auf den 1.1.2022**



A. Für das Grundstück in 78713 Schramberg, Falkensteinstr. 36
Gemarkung Schramberg, Flurstück 2593
werden auf den 1.1.2022 festgestellt:

Grundsteuerwert 70.100 €

Zurechnung

[Redacted Name]

78713 Schramberg

Anteil 1/1

B. Berechnung des Grundsteuerwerts

Fläche des Grundstücks	668 m ²
x Bodenrichtwert	105,00 €/m ²
= Grundsteuerwert	70.140 €

Abgerundet auf volle 100 € 70.100 €

BLATE 00001 VON 00004 KONTROLLNR. 5920*0018322

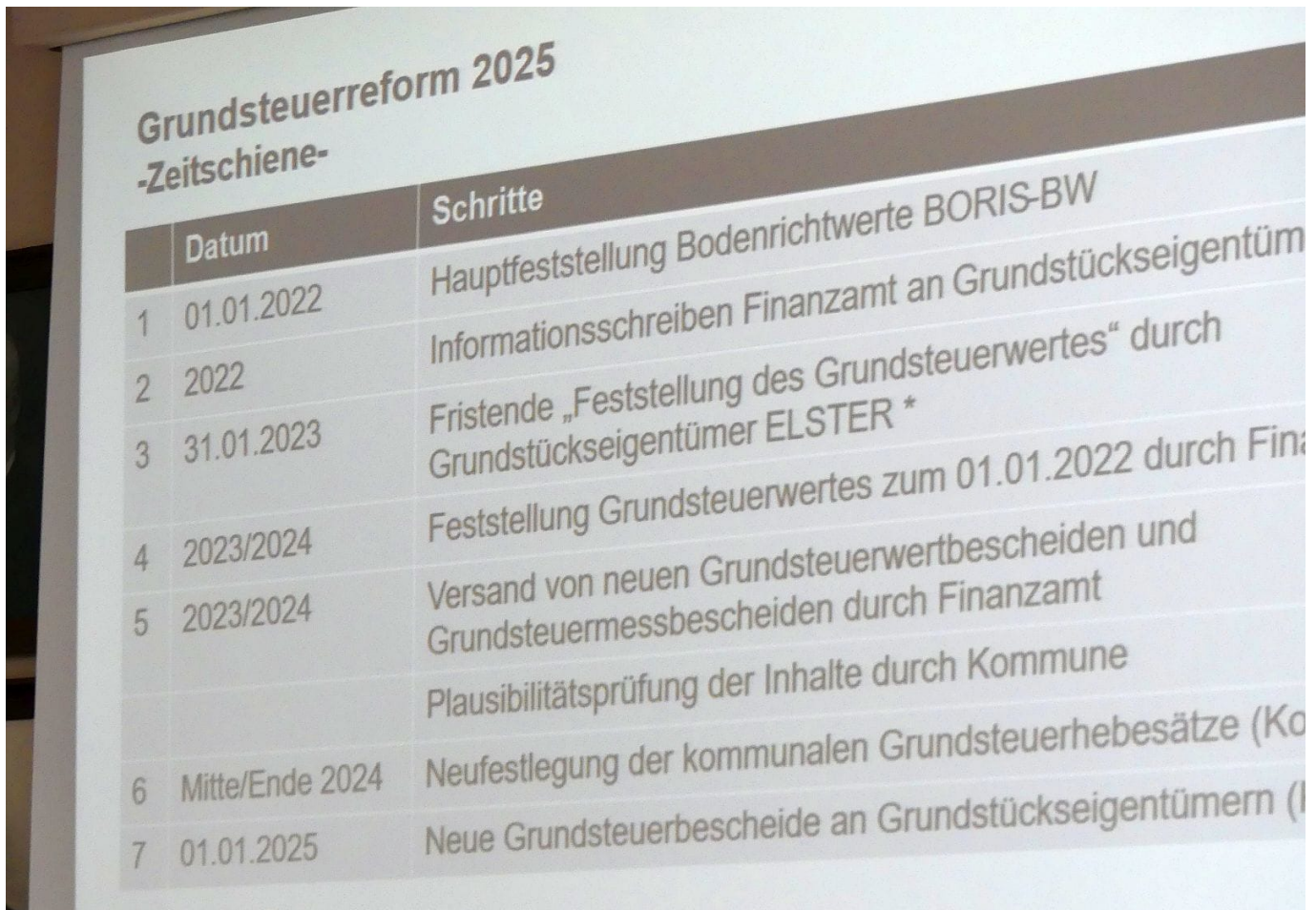
- Fortsetzung siehe Seite 2 -

Öffnungszeiten:

Terminvereinbarung: telefonisch od. online
1 RT 05.01.2023 GV

Post vom Finanzamt zur Grundsteuer.

Wenn dann alle Bescheide vorliegen, müsse der Gemeinderat die neuen Grundsteuerhebesätze festlegen. Der Gesetzgeber habe den Kommunen auferlegt, die Grundsteuer solle „aufkommensneutral“ sein. Die Kommunen sollen nach der Reform nicht mehr, aber auch nicht weniger in der Kasse haben als vorher. Für den einzelnen Steuerpflichtigen kann es aber sehr wohl Veränderungen nach oben oder unten geben. Aufgrund der Systematik erwartet Walter, dass gewerbliche Grundstücke günstiger, unbebaute Grundstücke, sowie Ein- und Zweifamilienhäuser teurer, Mehrfamilienhäuser günstiger wegkommen werden.



	Datum	Schritte
1	01.01.2022	Hauptfeststellung Bodenrichtwerte BORIS-BW
2	2022	Informationsschreiben Finanzamt an Grundstückseigentümern
3	31.01.2023	Fristende „Feststellung des Grundsteuerwertes“ durch Grundstückseigentümer ELSTER *
4	2023/2024	Feststellung Grundsteuerwertes zum 01.01.2022 durch Finanzamt
5	2023/2024	Versand von neuen Grundsteuerwertbescheiden und Grundsteuermessbescheiden durch Finanzamt
		Plausibilitätsprüfung der Inhalte durch Kommune
6	Mitte/Ende 2024	Neufestlegung der kommunalen Grundsteuerhebesätze (Kommunale Grundsteuerhebesätze)
7	01.01.2025	Neue Grundsteuerbescheide an Grundstückseigentümern (Kommunale Grundsteuerbescheide)

Der Kämmerer sieht noch „Stolpersteine“ bis zur Umsetzung der Reform. Es werde Klagen gegen einzelne Entscheide und gegen das Prinzip des Bodenrichtwertes geben. Schließlich gebe es noch die Möglichkeit, eine Grundsteuer C speziell für erschlossene, aber unbebaute Grundstücke festzulegen. Bevor die Kommune daran denke, diese Steuer einzuführen, „sollten wir erst mal das andere abarbeiten“, findet Walter. Um die vielen Fragen zu beantworten verwies er auf eine Frage und Antwortseite, die nach Möglichkeit in die städtische Homepage integriert werden sollte.

Stadtrat Jürgen Winter (CDU) hob auf den Gerechtigkeitsaspekt in der Entscheidung der Verfassungsrichter

ab und wollte wissen, ob denn das Reformmodell wirklich gerechter sei. Das könne er nicht beurteilen, denn die Bodenrichtwerte würden nicht von der Stadt festgelegt. Auch Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr berichtete von Unstimmigkeiten bei Bescheiden für die Stadt. Deshalb habe die Stadt an manchen Stellen Widerspruch gegen Bescheide eingelegt.



Kämmerer Klemens Walter. Foto: him

Neue Gutachten gegen Gebühr

Barbara Kunst (CDU) berichtete von ihren Erfahrungen als Steuerberaterin. Sie erlebe „hautnah“, welche Ungerechtigkeiten aufträten. So gebe es Grundstücke in Schramberg, die wegen ihrer Lage an einem Steilhang gar nicht bebaut werden könnten, die aber anders eingestuft würden. Auch Kämmerer Walter sprach davon, dass teilweise „alles über einen Kamm“ bewertet werde. Kunst forderte, die Stadt solle darauf hinwirken, dass der Gutachterausschuss solche Fälle überprüfe.

Walter entgegnete, die Bürger könnten bei einer Abweichung von 30 Prozent einen Antrag stellen, das

koste dann 90 Euro. Bei einem neuen Gutachten würden 450 Euro fällig. Das fand Kunst nicht ok: „Ein Bürger muss das ohne Gebühr bekommen“, verlangte sie. Sie war überzeugt, dass die Gutachter nicht alle Grundstücke selbst angeschaut haben.

Thomas Brantner (CDU) beklagte die Bemessungsgrundlage Bodenrichtwert. Bei derselben Grundstücksgröße werde eine Millionärs-Villa genauso hoch besteuert wie eine Holzhütte: „Das kann nicht gerecht sein.“

Der Ausschuss nahm den Bericht zur Kenntnis.

Info: Der Landtag hat 2020 das Grundsteuergesetz beschlossen. Informationen dazu findet man hier.