



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN  
MINISTERIN EDITH SITZMANN MDL

Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg  
Pf. 10 14 53 • 70013 Stuttgart

Herrn Abgeordneten  
Gerhard Kleinböck MdL  
Haus des Landtags  
Konrad-Adenauer-Straße 3  
70173 Stuttgart



## Möglichkeiten der Kommunen bei Erhöhung der Grundsteuer

Ihr Schreiben vom 12. Juni 2017

Sehr geehrter Herr Abgeordneter,

*Lieber Herr Kleinböck,*

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12. Juni 2017, in dem Sie sich nach der Befugnis der Gemeinden zur Erhöhung der Grundsteuer auf ein unbebautes, jedoch erschlossenes Grundstück erkundigen.

Zur Berechnung der Grundsteuer sind drei getrennte Verwaltungsakte erforderlich. Zunächst setzt das örtliche Finanzamt den sog. Einheitswert fest und berechnet daraus einen Steuermessbetrag. Auf diesen Messbetrag wendet die Gemeinde ihren Hebesatz an und setzt letztlich den Steuerbetrag gegenüber dem Steuerschuldner fest.

Einheitswerte werden für inländischen Grundbesitz, wie beispielsweise für ein unbebautes Grundstück, festgestellt. Dabei werden die Wertverhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunkts zugrunde gelegt. In den alten Bundesländern ist es letztmals auf den 01.01.1964 zu einer Hauptfeststellung gekommen, weshalb sich der Einheitswert auf dem Wertniveau 1964 bewegt. Veränderungen der tatsächlichen Verhältnisse des Grundstücks hingegen sind mit Hilfe von Fortschreibungen des Einheitswerts zu berücksichtigen.

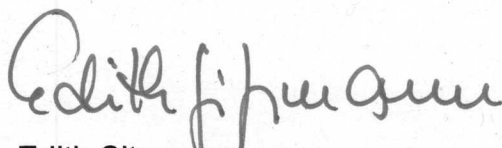
Der Einheitswert eines unbebauten Grundstücks berechnet sich anhand des Bodenrichtwerts zum Hauptfeststellungszeitpunkt. Dabei ist u.a. der Erschließungszustand eines Grundstücks von Bedeutung. Eine Werterhöhung tritt ein, wenn die Erschließungsanlagen ganz oder in einem Bauabschnitt fertiggestellt sind. Dann ist eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse gegeben, die eine Fortschreibung mit einer Neuberechnung des Einheitswerts auf den Beginn des nächsten Kalenderjahres nach sich zieht. Innerhalb der steuerlichen Verjährungsfristen könnte somit auch über mehrere Jahre hinweg rückwirkend ein Einheitswert angepasst werden.

Den auf den Steuermessbetrag anzuwendenden Hebesatz beschließt der Gemeinderat eigenständig im Rahmen seiner jährlichen Haushaltssatzung. Hierdurch kann die Gemeinde die Höhe der Grundsteuer einheitlich für alle Grundstücke beeinflussen. Die Gemeinde ist bei der Steuerberechnung an den vom Finanzamt mitgeteilten Steuermessbetrag auf Basis des Einheitswerts gebunden, eine eigenständige Wertermittlung ist nicht möglich.

Ergänzend möchte ich noch darauf hinweisen, dass in absehbarer Zeit eine Reform der Grundsteuer zur Neuordnung des Bewertungsrechts erforderlich ist. Daher haben die Länder im Herbst 2016 im Bundesrat beschlossen, einen aufkommensneutralen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in den Bundestag einzubringen. In diesem Zusammenhang hat sich Baden-Württemberg dafür eingesetzt, mittels eines zonierten Hebesatzrechts für Städte und Gemeinden die Stärkung der Innenentwicklung voranzutreiben. Dies würde den Kommunen ermöglichen, Anreize für einen effizienten Umgang mit Flächen zu setzen und die Mobilisierung von erschlossenen, aber unbebauten Grundstücken voranzubringen.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen mit diesen Ausführungen weiterhelfen.

Mit freundlichen Grüßen



Edith Sitzmann