



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN
DER MINISTER

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

Mitglied des Landtages von
Baden-Württemberg
Herrn Gernot Gruber
Haus der Abgeordneten
Stauffenbergstr. 1
70173 Stuttgart

Datum 1. September 2022
Aktenzeichen FM3-O 2300-3/57/2
(Bitte bei Antwort angeben)

Abschlag auf Grundstücksgröße

Ihr Schreiben vom 10. August 2022

Sehr geehrter Herr Abgeordneter,

gerne möchte ich Ihre Fragen zu einem möglichen Abschlag auf die Grundstücksgrößen nach dem Landesgrundsteuergesetz beantworten:

Das Landesgrundsteuergesetz behält die bekannte dreistufige Struktur der Grundsteuer bei, sodass auf der ersten Ebene der Grundsteuerwert ermittelt wird. Auf der nächsten Ebene wird unter Heranziehung einer gesetzlichen Messzahl der Grundsteuermessbetrag festgesetzt. Auf diesen Messbetrag wendet die Gemeinde im letzten Schritt ihren Hebesatz an.

Das Landesgrundsteuergesetz sieht ab dem Jahr 2025 jeweils einen Hebesatz für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) sowie für das Grundvermögen (Grundsteuer B) vor. Darüber hinaus können unbebaute Grundstücke des Grundvermögens mit einem höheren Hebesatz belegt werden, um die Mobilisierung von Bauland zu begünstigen (sogenannte Grundsteuer C). Eine weitere Differenzierung ist nicht möglich, sodass auch eine Abstufung nach der Grundstücksgröße ausscheidet. Dies würde insbesondere der modellimmanenten Grundintention des Gesetzgebers widersprechen, effizient genutzte Grundstücke zu fördern. Darüber hinaus haben sich die kommunalen Landesverbände während der Entstehungsphase des

Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf der Homepage des Finanzministeriums unter den Rubriken Datenschutz bzw. Datenschuttschalter. Auf Wunsch erhalten Sie diese auch in Papierform.

Gesetzes klar gegen die weitere Auffächerung der Hebesätze und für die Beibehaltung der bisherigen Struktur, mit Ausnahme der Grundsteuer C, ausgesprochen.

Aus fachlicher Sicht ist es auch nicht notwendig, die Grundstücksgröße auf der nachgelagerten Ebene des Hebesatzes gesondert zu betrachten, da die Größe bereits auf Ebene der Grundsteuerwertermittlung ausreichend berücksichtigt werden kann.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich nach § 38 Absatz 1 des Landesgrundsteuergesetzes grundsätzlich durch Multiplikation der Fläche mit dem Bodenrichtwert. Dabei ist der Bodenrichtwert der Richtwertzone entscheidend, in der sich das Grundstück befindet. Die Bodenrichtwertzone erfasst dabei ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Daher erfasst der Bodenrichtwert bereits grundsätzlich auch die potentiell bebaubare Fläche der Grundstücke.

Ergänzend obliegt es den örtlichen Gutachterausschüssen in heterogenen Bebauungsgebieten entweder überlappende Bodenrichtwertzonen, das heißt zwei Bodenrichtwerte für das gleiche Gebiet, festzulegen oder die Grenzen der Bodenrichtwertzone durch einzelne Grundstücke verlaufen zu lassen. Durch die Bildung von separaten Bodenrichtwertzonen ist es etwa möglich, dass für das Hinterland größerer Grundstücke ein niedrigerer Wert gilt. Beide Möglichkeiten werden von den Gutachterausschüssen in der Praxis genutzt. Für die Bürgerinnen und Bürger werden die Bodenrichtwerte in dem dafür vorgesehenen Portal entsprechend dargestellt. Die Aufteilung einer wirtschaftlichen Einheit in zwei Vermögensarten (land- und forstwirtschaftliches Vermögen bzw. Grundvermögen) ist hingegen nicht möglich und aufgrund der zuvor beschriebenen Alternativen auch nicht notwendig.

Für Sonderfälle verbleibt gemäß § 38 Absatz 4 des Landesgrundsteuergesetzes zudem die Möglichkeit, durch ein qualifiziertes Gutachten einen anderen Wert nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Danyal Bayaz