



# Neufestsetzung Grundsteuer zum 01.01.2025

Gemeinderatsitzung Gottenheim  
am 24.10.2024



**Leitsätze**

**zum Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018**

- 1 BvL 11/14 -

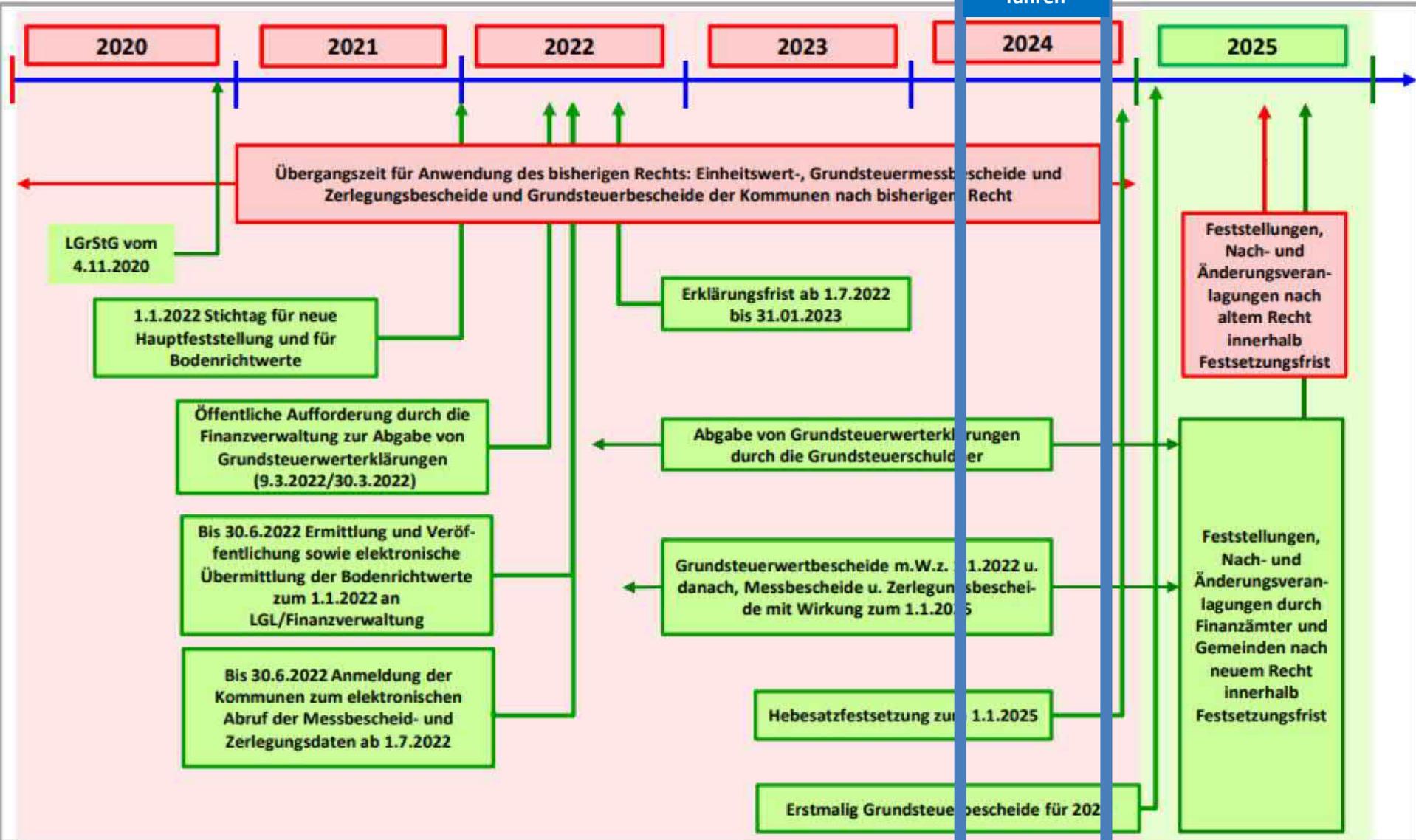
ECLI:DE:BVerfG:2018:ls20180410.1bvL001114

**Zitiervorschlag:**

BVerfG, Urteil des Ersten Senats vom 10. April 2018

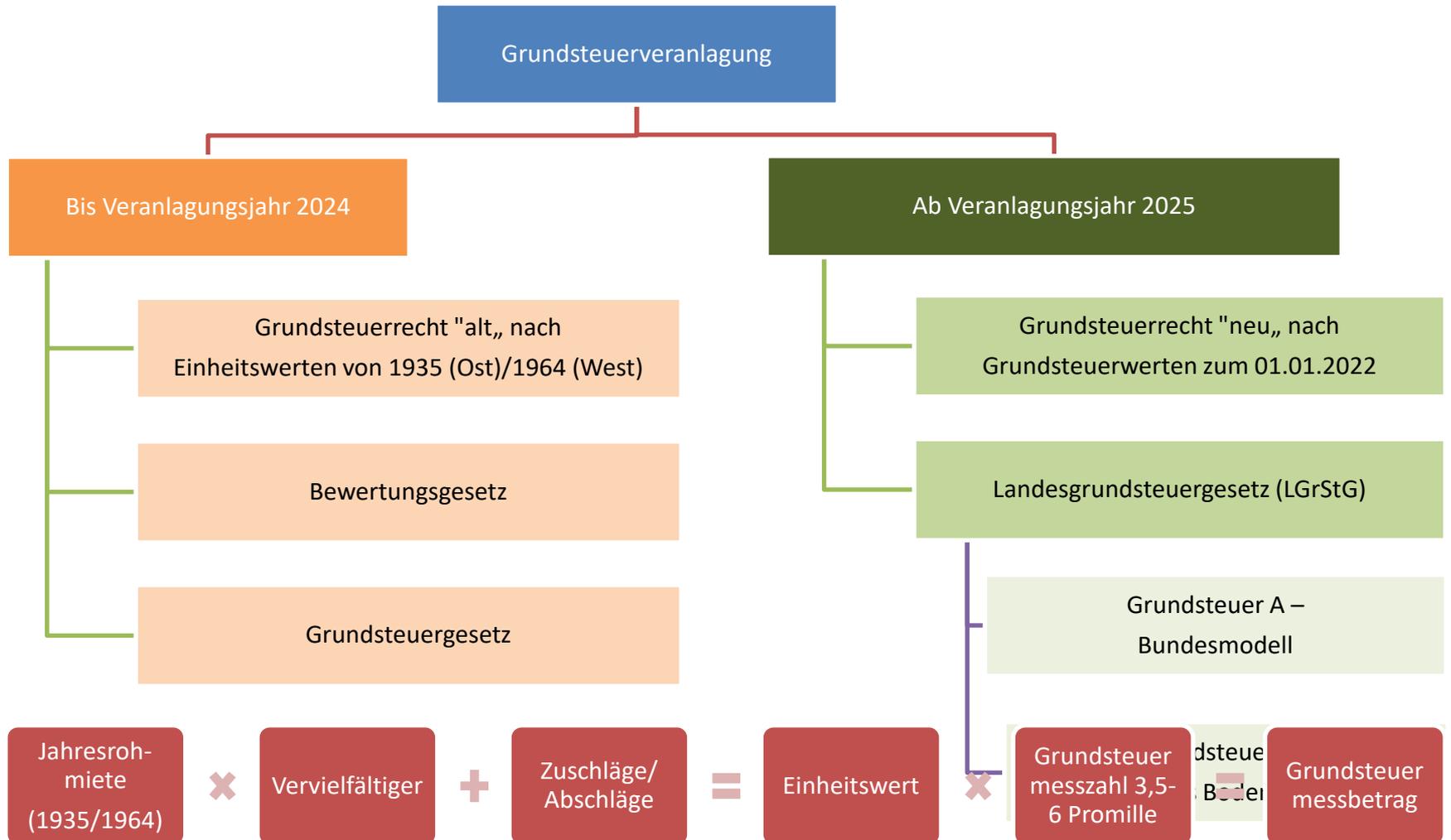


Bearbeitung  
Kommunen  
mit neuem  
Steuerver-  
fahren





# Grundsteuererveranlagung



# Unterschied Landes-/Bundesmodell –



## Grundsteuer B

	Bundesmodell	Baden-Württemberg (modifiziertes Bodenwertmodell)
Informationen zum Grundstück (Aktenzeichen und Eigentümer/in)	Ja	Ja
Grundstücksfläche	Ja	Ja
Bodenrichtwert	Ja	Ja
Nutzungsart (Wohnen/Nichtwohnen)	Ja	Ja
Wohnfläche/Nutzfläche	Ja	Nein
Immobilienart (Ein-/Zwei- /Mehrfamilienhaus, ETW)	Ja	Nein
Baujahr	Ja	Nein
Garagen Stelleplätze	Ja	Nein



# Rechtsbehelfsverfahren

- Verfassungsbeschwerde vom VGH in 04/2021 zurückgewiesen
- Bund der Steuerzahler, Haus & Grund und Verband Wohneigentum
  - Mustereinsprüche und –klagen gegen Grundsteuerwertbescheide
- Finanzgericht hat in 06/2024 entschieden – vollständige Begründung liegt noch nicht vor
  - LGrStG ist verfassungsgemäß - Klagen werden abgewiesen
  - Gesetzgeber hat weiten Spielraum bei Auswahl Steuergegenstand
  - Allg. Gleichheitsgrundsatz vereinbar, dass BaWü Grundsteuer ausschließlich auf Grund und Boden ohne aufstehende Gebäude erhebt
  - Bodenrichtwerte sind geeignet
  - Folge, dass bislang stark unterbewertete Grundstücke einer höheren Grundsteuer unterworfen werden ist hinzunehmen
  - Zulässig, dass Bodenrichtwerte für alle Grundstücke einer Zone anzuwenden sind, ohne auf Besonderheiten einzelner Grundstücke zu berücksichtigen
  - Gutachterausschüsse haben Spielraum und erfordert fachliche Kenntnisse und Ortsnähe
  - Revision beim Bundesfinanzhof wurde zugelassen
- Handreichung des Gemeindetages zu Widersprüchen zu Beginn 2025



# 3-stufiges Verfahren

Finanzamt

Feststellung des Grundsteuerwerts

Finanzamt

Festsetzung des Messbetrags

Gemeinde

Festsetzung der Grundsteuer



# Grundsteuer A

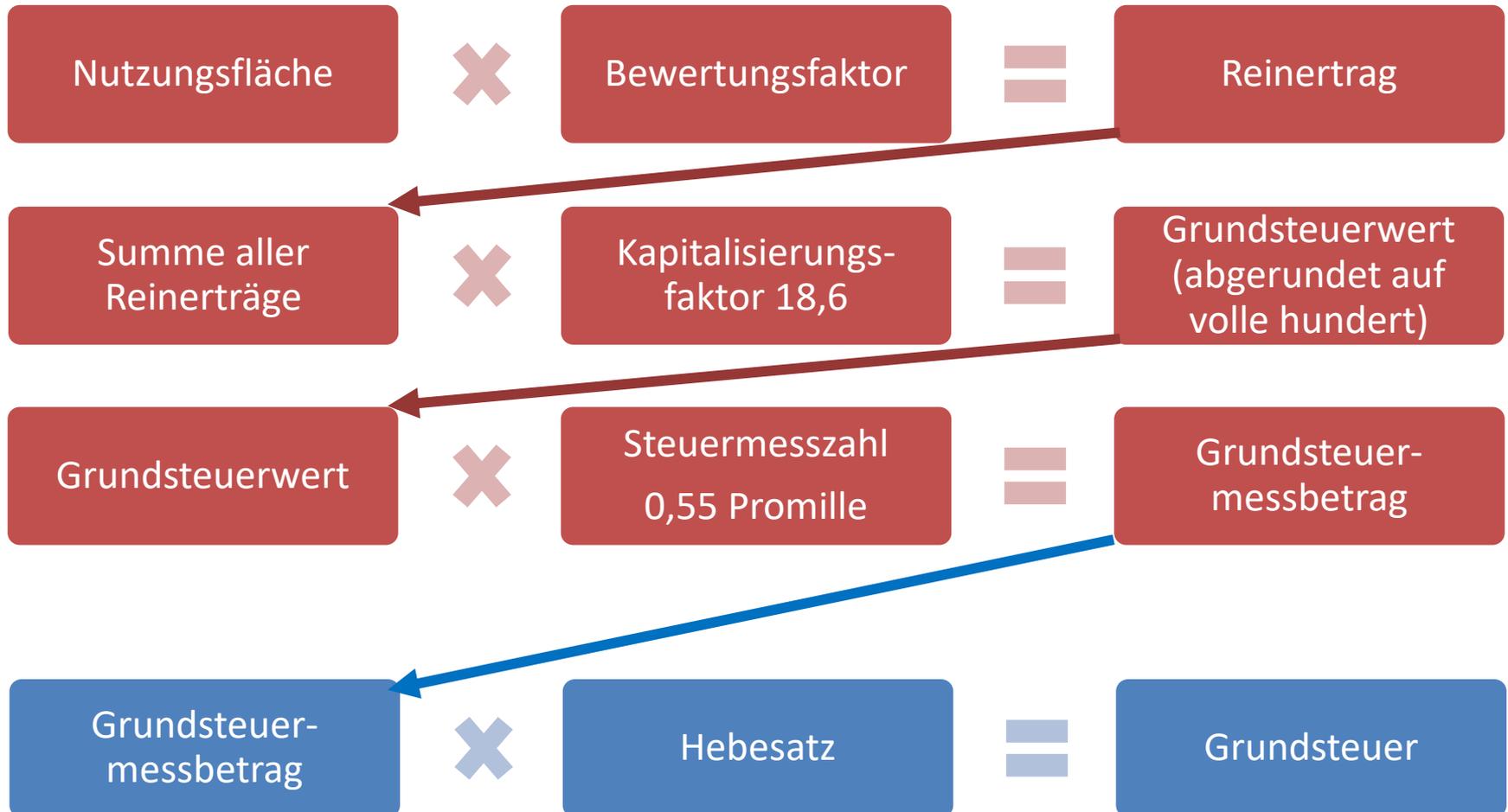
- Hofstelle – Aufteilung
  - Wohngebäude mit zugehörigen Flächen
    - Zukünftig Grundsteuer B
  - Landwirtschaftliche Nutzung
    - Grundsteuer A
- Land- und Forstwirtschaft = Grundsteuer A
  - Einheitlich in allen Bundesländern
  - Typisierendes Ertragswertverfahren (34 Nutzungsarten)

## Beispielrechnung Grundsteuer für Landwirt Heinz Borstig

Eigentumsfläche: 50 ha x 100 = 5.000 Ar, x 2,52 €/Ar	12.600 €
EMZ 225.000 x 0,041 €/EMZ	9.225 €
Zuschlag Tierhaltung, soweit mehr als 2 VE je ha bewirtschaftete Fläche gehalten werden: Vieheinheiten 420 VE /. 80 ha bewirtschaftete Fläche x 2 VE/ha 160 VE = Überschreitung 260 VE x Faktor 79 €/VE	20.540 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>42.365,00 €</b>



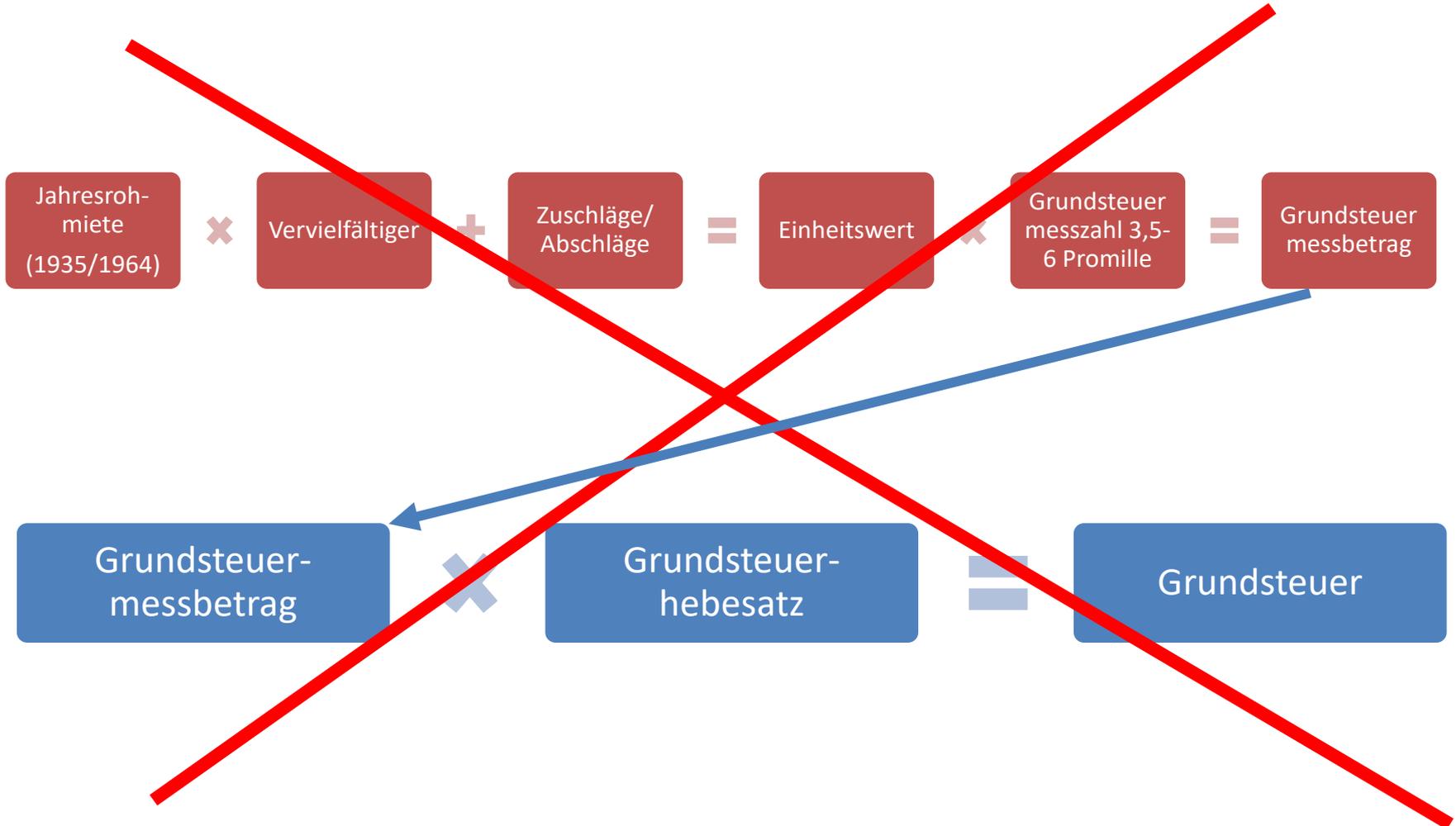
# Grundsteuer A



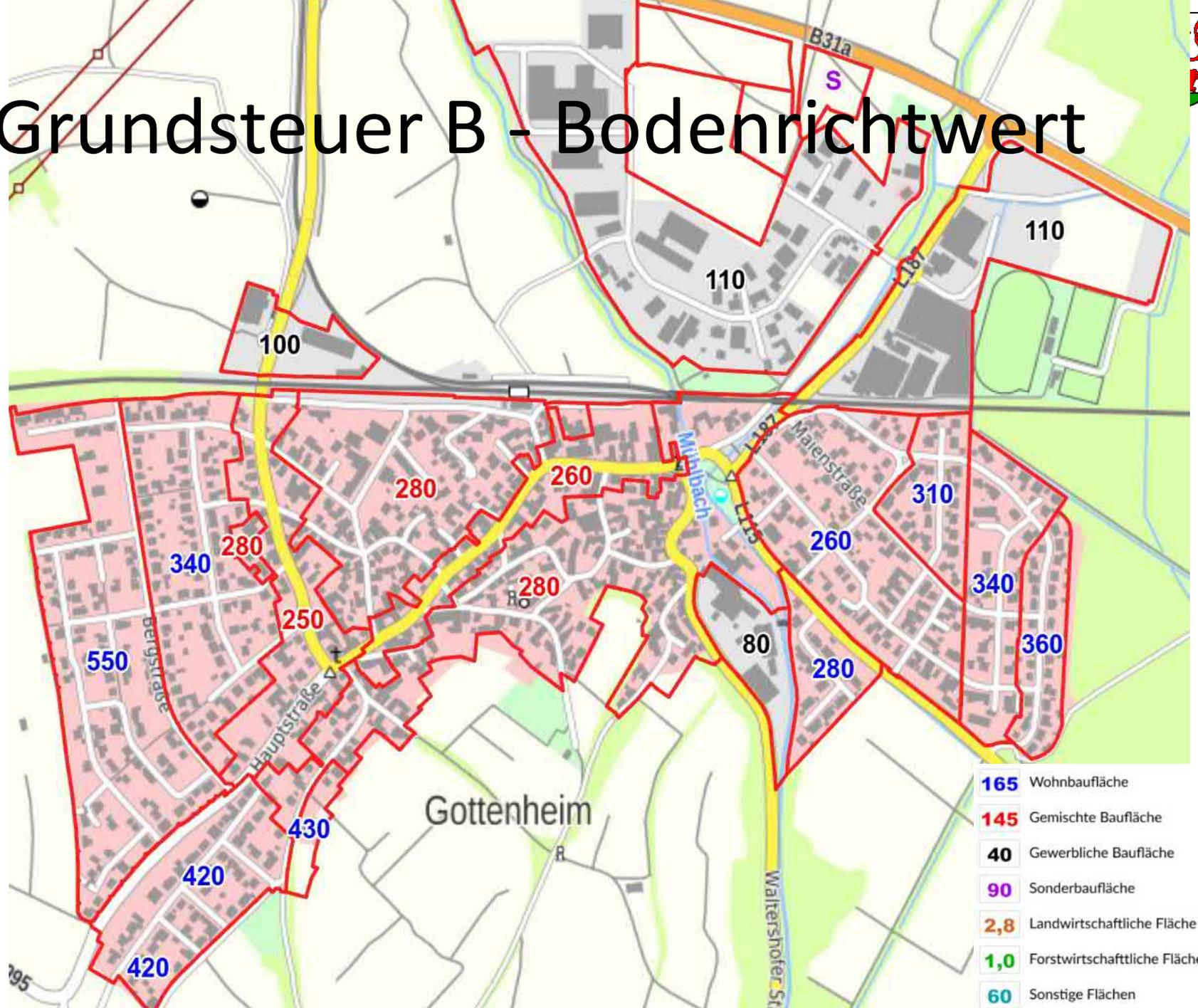


# Grundsteuer B

## Einheitswertverfahren

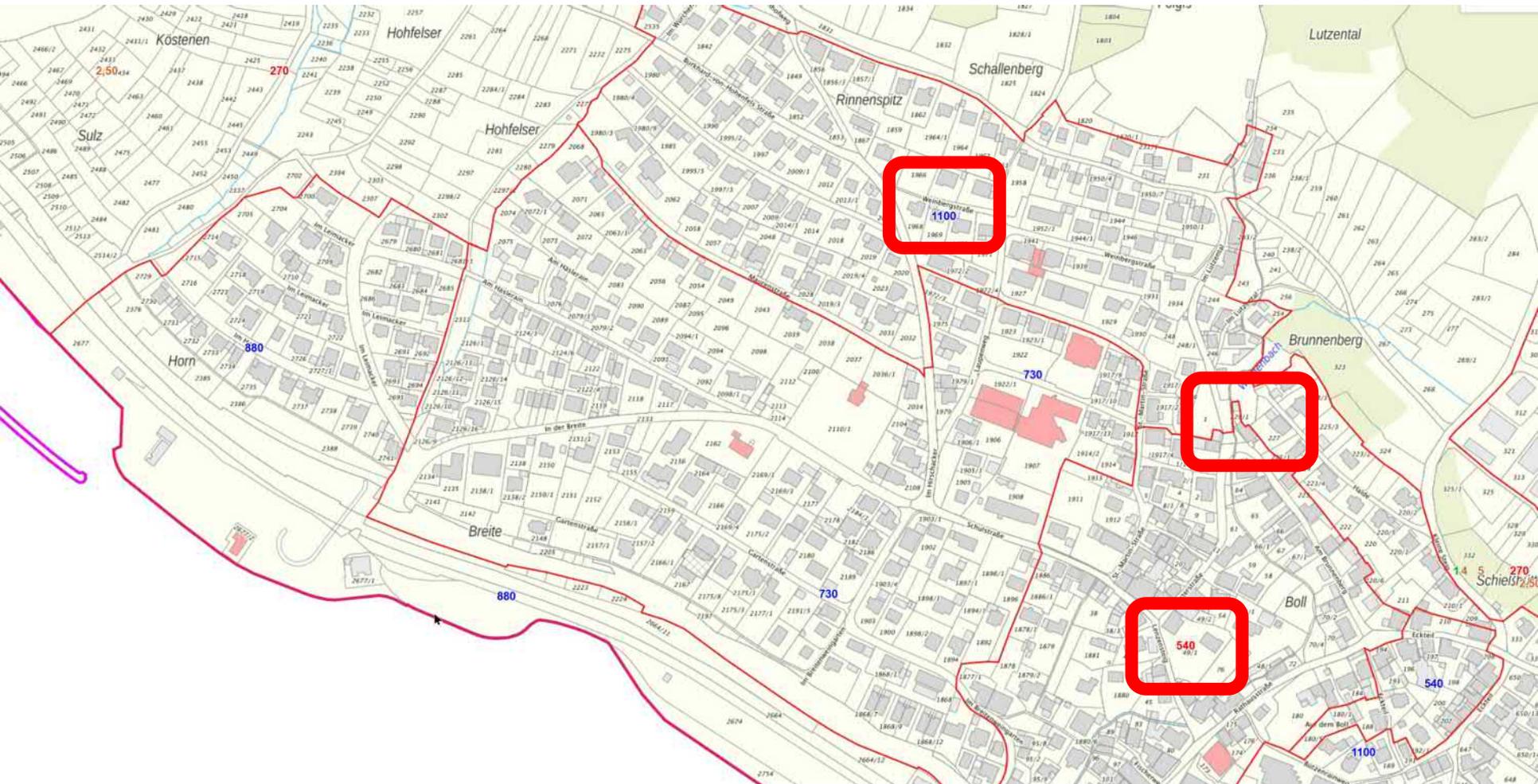


# Grundsteuer B - Bodenrichtwert





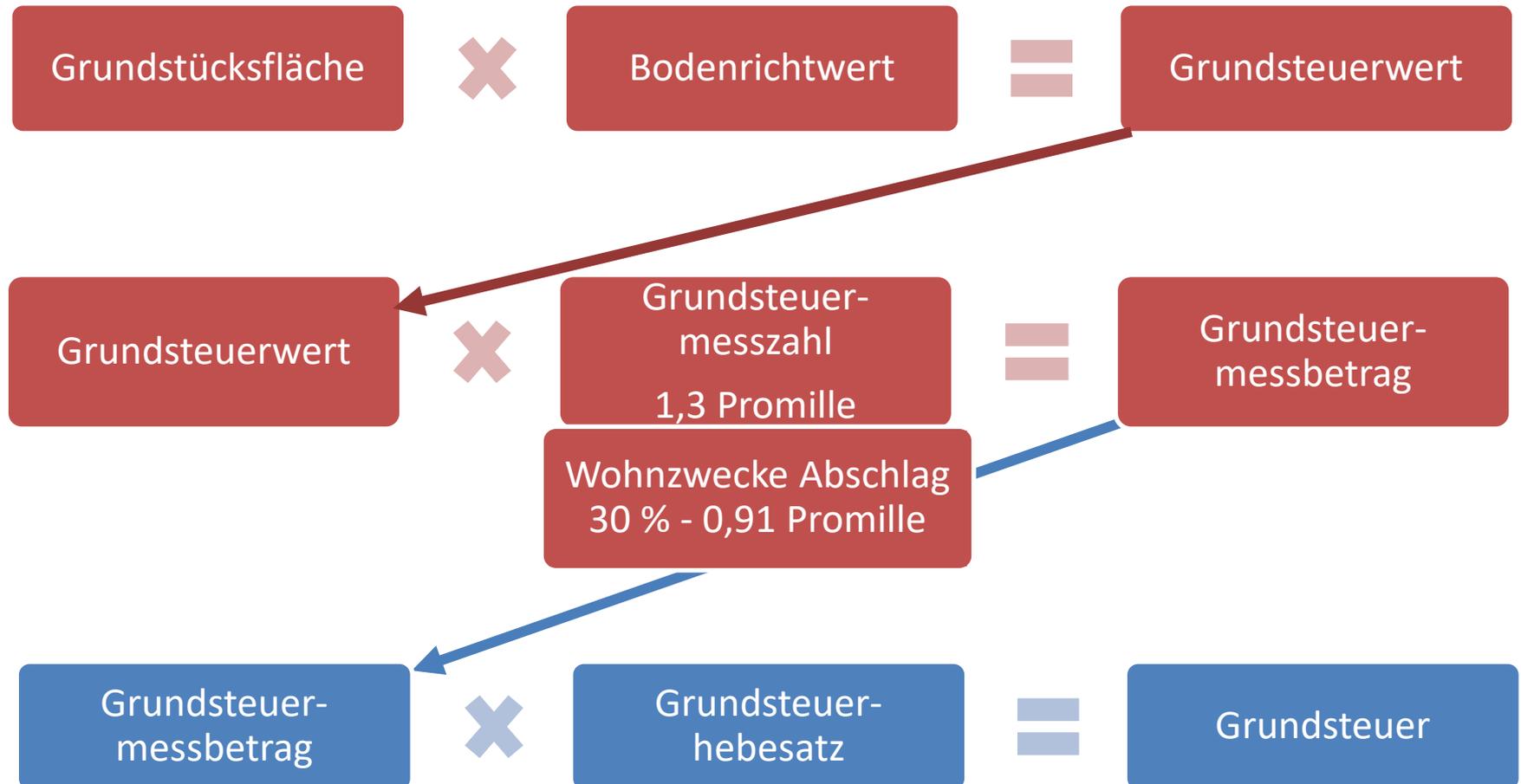
# Grundsteuer - Grundsteuerwert





# Grundsteuer B

## Modifiziertes Bodenwertmodell



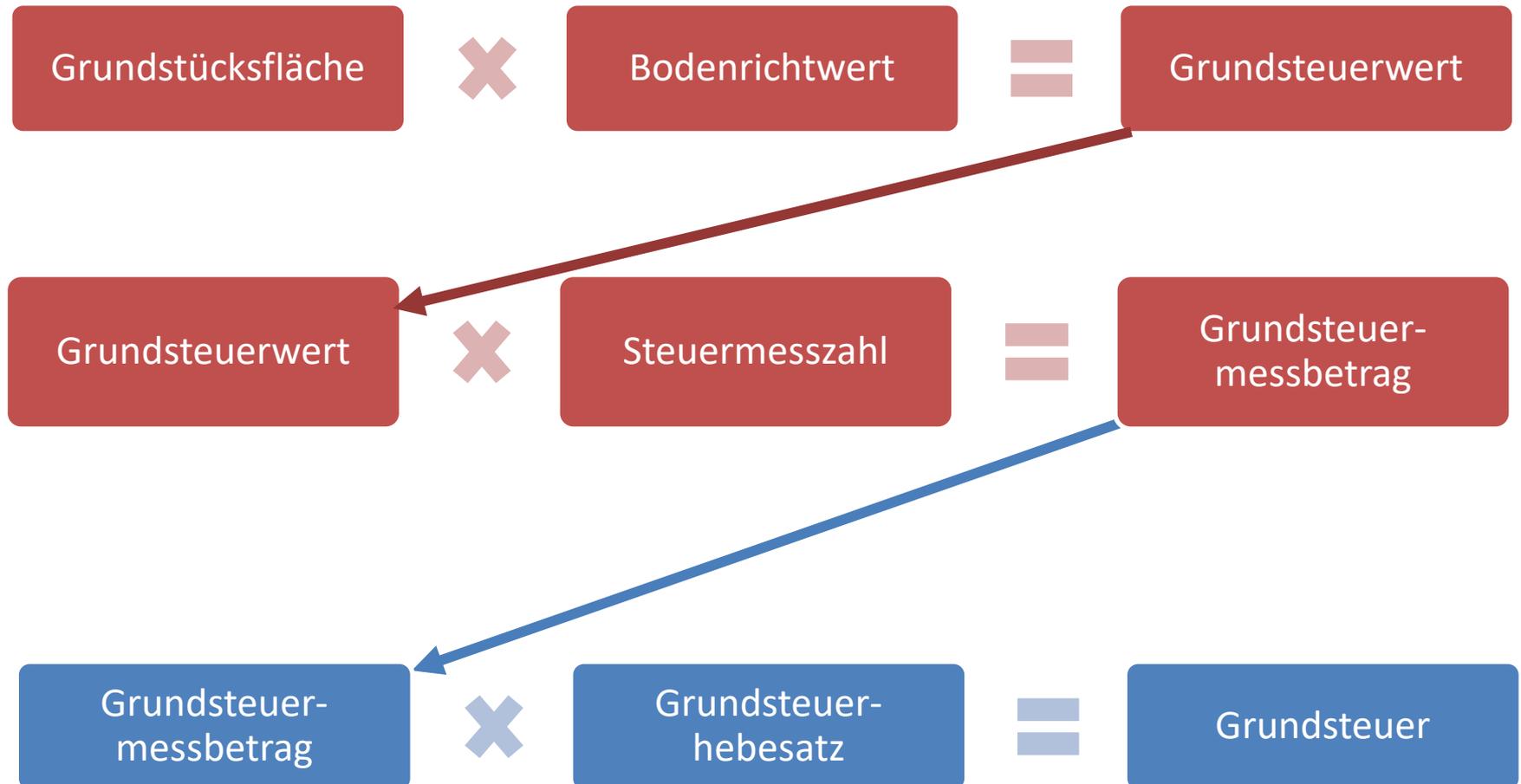


# Grundsteuer C

- Festlegung örtlichen **Geltungsbereichs** für **städtebauliche** Gründe
- Ermittlung unbebauter **wirtschaftlichen Einheiten** im Geltungsbereich
- Ermittlung der **baureifen wirtschaftlichen** Einheiten als **Teilmenge** der unbebauten wirtschaftlichen Einheiten im Geltungsbereich.
- Jährlicher Erlass einer **Allgemeinverfügung** zum Beginn des Kalenderjahres im Rahmen einer Öffentlichen Bekanntmachung
  - Darlegung der städtebaulichen Gründe
  - Begründung des örtlichen Geltungsbereichs
  - genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke einschließlich Lage
  - Genaue Bezeichnung des örtlichen Geltungsbereichs
  - Ausweisung in Karte
  - Erst im Anschluss können die Grundsteuer-C-Bescheide verschickt werden
  - Charakter der Allgemeinverfügung
  - rechtsbehelfsfähiger Bescheid
  - Grundlagenbescheid gegenüber Grundsteuerbescheid
  - Rechtsbehelfe wohl mit aufschiebender Wirkung



# Grundsteuer C





# Aktueller Stand

<b>Messbetrag vorhanden</b>			
	<b>Grundsteuer A</b>	399 Veranlagungen	61%
	<b>Grundsteuer B</b>	1.018 Veranlagungen	95%
	<b>Summe</b>	<b>1.417 Veranlagungen</b>	<b>82%</b>
<b>Messbetrag fehlt</b>			
	<b>Grundsteuer A</b>	<b>257 Veranlagungen</b>	<b>39%</b>
	<b>Grundsteuer B</b>	<b>57 Veranlagungen</b>	<b>5%</b>
	<b>Summe</b>	<b>314 Veranlagungen</b>	<b>18%</b>
<b>Gesamt</b>			
	<b>Grundsteuer A</b>	656 Veranlagungen	38%
	<b>Grundsteuer B</b>	1.075 Veranlagungen	62%
	<b>Summen</b>	<b>1.731 Veranlagungen</b>	



# Grundsteuererhebesatz aktuell

	<b>bis 2023</b>	<b>ab 2024</b>
Grundsteuer A	330 v.H	360 v.H.
Grundsteuer B	310 v.H.	350 v.H.
Einnahmen aus Grundsteuer		ca. 320 Tsd. EUR/Jahr



# Berechnung Hebesatz für Grundsteuer B



	A	B	C	D	E	F
		Hebesatz ALT	Messbetrag bis 31.12.2024	Steuer (Veranlagung 2024)	Steuer mit Messbetrag NEU ab 01.01.2025	Differenz
1						
2	A	360,00 v.H.	4.160,71	14.533,79	8.760,66	-5.773,13
3	B	350,00 v.H.	81.666,63	286.280,72	594.365,89	308.085,17
5	Summe Messbetrag vorhanden			300.814,51	603.126,55	302.312,04

	A	G	H	I	J	K	L
		Hebesatz Aufkommensneutral (Steuer bisher/Messbetrag 2025)	Hebesatz NEU (gerundet)	Hebesatz NEU (Berchnungsgrundlage)	Messbetrag 2025	Steuer 2025 (Messbetrag 2025 * Hebesatz NEU (Berechnungsgrundlage))	Steuerdifferenz zu bisherigen Veranlagung
1							
2	A	597,24 v.H.	598,00 v.H.	600,00 v.H.	2.433,50	14.601,00	67,21
3	B	168,59 v.H.	169,00 v.H.	170,00 v.H.	169.811,71	288.679,91	2.399,19
5	Summe Messbetrag vorhanden					303.280,91	2.466,40





# Berechnung Hebesatz für Grundsteuer B

ALT

	A	G	H	I	J	K	L
		Hebesatz Aufkommensneutral (Steuer bisher/Messbetrag 2025)	Hebesatz NEU (gerundet)	Hebesatz NEU (Berchnungsgrundlage)	Messbetrag 2025	Steuer 2025 Messbetrag 2025 * Hebesatz NEU (Berechnungsgrundlage)	Steuerdifferenz zu bisherigen Veranlagung
1							
2	A	612,22 v.H.	613,00 v.H.	620,00 v.H.	2.350,16	14.570,99	182,85
3	B	158,78 v.H.	159,00 v.H.	160,00 v.H.	179.164,13	286.662,61	2.180,94
4	Aufkommensneutrale			153 - 169 v.H.			
5	Summe Messbetrag vorhanden					301.233,60	2.363,79

NEU

	A	G	H	I	J	K	L
		Hebesatz Aufkommensneutral (Steuer bisher/Messbetrag 2025)	Hebesatz NEU (gerundet)	Hebesatz NEU (Berchnungsgrundlage)	Messbetrag 2025	Steuer 2025 Messbetrag 2025 * Hebesatz NEU (Berechnungsgrundlage)	Steuerdifferenz zu bisherigen Veranlagung
1							
2	A	597,24 v.H.	598,00 v.H.	600,00 v.H.	2.433,50	14.601,00	67,21
3	B	168,59 v.H.	169,00 v.H.	170,00 v.H.	169.811,71	288.679,91	2.399,19
5	Summe Messbetrag vorhanden					303.280,91	2.466,40



# Veränderungen Beschlussvorlage

Stand	Grundsteuer A	Grundsteuer B
13.10.2023	620 v.H.	160 v.H.
23.10.2023	600 v.H.	170 v.H.



# Auswirkungen

- Verschiebung zugunsten „Gewerbe“ u. zulasten „Wohnen“
- Mangels Unterscheidung zw. unbebauten und bebauten Grundstücken (Grundsteuerwert unbebaute = Grundsteuerwert bebaute Grundstücke)  
Verschiebung zulasten unbebauter Grundstücke
- Bebauung nicht berücksichtigt, Verschiebung zugunsten Wohnungs- und Teileigentum - zulasten von Einfamilienhäusern mit großem Grundstück
- Ermäßigung Messzahl ist Grundsteuer für bebaute Wohngrundstücke geringer als Grundsteuer für unbebaute Grundstücke.
- Hebesatz setzt die Gemeinde fest und muss innerhalb Grundsteuer A und B einheitlich sein
- Je nach Entwicklung der Bodenrichtwerte wird Hebesatz somit deutlich sinken/erhöhen
- Vergleich mit Hebesätzen umliegender Kommunen ab 2025 nicht mehr möglich



# Transparenzregister - Aufkommensneutrale Hebesätze

- Einnahmen aus Grundsteuer sollen unverändert bleiben
- Appell zur Aufkommensneutralität in Gesetzesbegründung  
→ also **keine** gesetzliche Verpflichtung
- Ziel: Erhöhung der Akzeptanz der Grundsteuerreform
- Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt und nicht auf den einzelnen Steuerpflichtigen
- Orientierung an der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde
- Von Gemeinden zu erbringende Erfüllungsstandards ohne auskömmliche Finanzierung durch Bund/Land wirkt sich auf Höhe des Hebesatzes aus



# Transparenzregister - Aufkommensneutrale Hebesätze

**ALT** 09.09.2024

Kommune	Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B
Gottenheim	153 - 169

**NEU** 23.10.2024

Kommune	Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B
Gottenheim	163 - 181

	A	G	H	I	J	K	L
		Hebesatz Aufkommensneutral (Steuer bisher/Messbetrag 2025)	Hebesatz NEU (gerundet)	Hebesatz NEU (Berchnungsgrundlage)	Messbetrag 2025	Steuer 2025 Messbetrag 2025 + Hebesatz NEU (Berechnungsgrundlage)	Steuerdifferenz zu bisherigen Veranlagung
1							
2	A	597,24 v.H.	598,00 v.H.	600,00 v.H.	2.433,50	14.601,00	67,21
3	B	168,59 v.H.	169,00 v.H.	170,00 v.H.	169.811,71	288.679,91	2.399,19
4	Summe Messbetrag vorhanden					303.280,91	2.466,40

# Ergebnis Grundsteuer B



NEUER Messbetrag



NEUER Hebesatz



Steuer mit NEUEM Hebesatz

Grundstücksstrasse	Flst.Nr.		Grundstücksart Abgabe	Hebesatz	Messbetrag	Steuer	Hebesatz	Messbetrag	Steuer 2025 -	Steuer 2025	Differenz
	↑	↓		bisher	bisher	bisher	2025	2025	Alter	- Neuer	
				↓	↓	↓	↓	↓	Hebesatz: ↓	Hebesatz ↓	2024-2025 ↓
Bergstr.	7300		unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,40	11,90	170 v.H.	84,50	295,75	143,65	131,75
Bötzing Str. 9			Zweifamilienhaus	350 v.H.	44,06	154,21	170 v.H.	109,59	383,57	186,30	32,09
Buchheimer Str. 15	5082/1		Geschäftsgrundstück	350 v.H.	106,47	372,65	170 v.H.	115,18	403,13	195,81	-176,84
Hauptstr. 20	15		Gemischt genutzt überwiegend gewerblich	350 v.H.	188,25	658,88	170 v.H.	193,96	678,86	329,73	-329,15
Hauptstr. 40	168		Mietwohngrundstück	350 v.H.	106,48	372,68	170 v.H.	105,20	368,20	178,84	-193,84
Im Eichen	3120		unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,90	20,65	170 v.H.	195,00	682,50	331,50	310,85
Nägelseestr.	7142		unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,25	4,38	170 v.H.	0,39	1,37	0,66	-3,72
Nägelseestr.	7147		unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,68	9,38	170 v.H.	39,39	137,87	66,96	57,58
Nägelseestr.	7146		unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	1,95	6,83	3,32	-15,49
Nägelseestr.	7155		unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,36	1,26	170 v.H.	5,33	18,66	9,06	7,80
Neuwaid	7291		unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	130,65	457,28	222,11	203,31
Schulstr. 15			Sonstig bebautes Grundstück	350 v.H.	54,58	191,03	170 v.H.	1.054,56	3.690,96	1.792,75	1.601,72
Schulstr. 17	2873		unbebautes Grundstück	350 v.H.	11,27	39,45	170 v.H.	1.559,22	5.457,27	2.650,67	2.611,22
	3394		unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	4,94	17,29	8,40	4,06
	2852		unbebautes Grundstück	350 v.H.	29,17	102,10	170 v.H.	9,88	34,58	16,80	-85,30
	3131/4		unbebautes Grundstück	350 v.H.	20,57	72,00	170 v.H.	11,96	41,86	20,33	-51,67
	5418		unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,58	12,53	170 v.H.	32,11	112,39	54,59	42,06
	3386/2		unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,71	2,49	170 v.H.	20,67	72,35	35,14	32,65
	3127/3		unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	63,18	221,13	107,41	103,07
	3049/1		unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	6457/1		unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,14	7,49	170 v.H.	8,32	29,12	14,14	6,65
	3121/1		unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,22	11,27	170 v.H.	156,00	546,00	265,20	253,93
	3386/1		unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	22,10	77,35	37,57	34,45
	2847		unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,60	47,60	170 v.H.	185,51	649,29	315,37	267,77
	3393		unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,32	8,12	170 v.H.	14,56	50,96	24,75	16,63
	6453/1 Teil		unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,69	26,92	170 v.H.	61,10	213,85	103,87	76,95
	3392/1		unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,51	26,29	170 v.H.	132,34	463,19	224,98	198,69
	3048/3		unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,54	1,89	170 v.H.	1,04	3,64	1,77	-0,12
	5680		unbebautes Grundstück	350 v.H.	6,44	22,54	170 v.H.	343,20	1.201,20	583,44	560,90
	3396		unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,00	17,50	170 v.H.	10,01	35,04	17,02	-0,48
	3050/1		unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	3392		unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,43	5,01	170 v.H.	22,49	78,72	38,23	33,22
	2848		unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,42	46,97	170 v.H.	2,60	9,10	4,42	-42,55
	665		unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,94	13,79	170 v.H.	92,30	323,05	156,91	143,12
	3387/2		unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,61	5,64	170 v.H.	35,62	124,67	60,55	54,91
<b>Summe</b>					<b>663,48</b>	<b>2.322,26</b>	<b>5.950,00</b>	<b>4.827,97</b>	<b>16.897,95</b>	<b>8.207,55</b>	<b>5.885,29</b>





# Ergebnis Grundsteuer B

NEUER Messbetrag



NEUER Hebesatz



Steuer mit NEUEM Hebesatz

Grundstücksstrasse	Flt.Nr.	Grundstücksart Abgabe	Hebesatz bisher	Messbetrag bisher	Steuer bisher	Hebesatz 2025	Messbetrag 2025	Steuer 2025 - Alter Hebesatz	Steuer 2025 - Neuer Hebesatz	Differenz 2024-2025
Bergstr.	7300	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,40	11,90	170 v.H.	84,50	295,75	143,65	131,75
Bötzing Str. 9		Zweifamilienhaus	350 v.H.	44,06	154,21	170 v.H.	109,59	383,57	186,30	32,09
Buchheimer Str. 15	5082/1	Geschäftsgrundstück	350 v.H.	106,47	372,65	170 v.H.	115,18	403,13	195,81	-176,84
Hauptstr. 20	15	Gemischt genutzt überwiegend gewerblich	350 v.H.	188,25	658,88	170 v.H.	193,96	678,86	329,73	-329,15
Hauptstr. 40	168	Mietwohngrundstück	350 v.H.	106,48	372,68	170 v.H.	105,20	368,20	178,84	-193,84
Im Eichen	3120	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,90	20,65	170 v.H.	195,00	682,50	331,50	310,85
Nägelseestr.	7142	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,25	4,38	170 v.H.	0,39	1,37	0,66	-3,72
Nägelseestr.	7147	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,68	9,38	170 v.H.	39,39	137,87	66,96	57,58
Nägelseestr.	7146	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	1,95	6,83	3,32	-15,49
Nägelseestr.	7155	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,36	1,26	170 v.H.	5,33	18,66	9,06	7,80
Neuwarau	7251	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,37	11,80	170 v.H.	130,83	437,28	222,11	203,31
Schulstr. 15		Sonstig bebautes Grundstück	350 v.H.	54,58	191,03	170 v.H.	1.054,56	3.690,96	1.792,75	1.601,72
Schulstr. 17	2873	unbebautes Grundstück	350 v.H.	11,27	39,45	170 v.H.	1.559,22	5.457,27	2.650,67	2.611,22
	3337	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,21	7,51	170 v.H.	7,91	27,23	9,18	1,80
	2852	unbebautes Grundstück	350 v.H.	29,17	102,10	170 v.H.	9,88	34,58	16,80	-85,30
	3131/4	unbebautes Grundstück	350 v.H.	20,57	72,00	170 v.H.	11,96	41,86	20,33	-51,67
	5418	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,58	12,53	170 v.H.	32,11	112,39	54,59	42,06
	3386/2	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,71	2,49	170 v.H.	20,67	72,35	35,14	32,65
	3127/3	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	63,18	221,13	107,41	103,07
	3049/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	6457/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,14	7,49	170 v.H.	8,32	29,12	14,14	6,65
	3121/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,22	11,27	170 v.H.	156,00	546,00	265,20	253,93
	3386/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	22,10	77,35	37,57	34,45
	2847	unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,60	47,60	170 v.H.	185,51	649,29	315,37	267,77
	3393	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,32	8,12	170 v.H.	14,56	50,96	24,75	16,63
	6453/1 Teil	unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,69	26,92	170 v.H.	61,10	213,85	103,87	76,95
	3392/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,51	26,29	170 v.H.	132,34	463,19	224,98	198,69
	3048/3	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,54	1,89	170 v.H.	1,04	3,64	1,77	-0,12
	5680	unbebautes Grundstück	350 v.H.	6,44	22,54	170 v.H.	343,20	1.201,20	583,44	560,90
	3396	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,00	17,50	170 v.H.	10,01	35,04	17,02	-0,48
	3050/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	3392	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,43	5,01	170 v.H.	22,49	78,72	38,23	33,22
	2848	unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,42	46,97	170 v.H.	2,60	9,10	4,42	-42,55
	665	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,94	13,79	170 v.H.	92,30	323,05	156,91	143,12
	3387/2	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,61	5,64	170 v.H.	35,62	124,67	60,55	54,91
Summe				663,48	2.322,26	5.950,00	4.827,97	16.897,95	8.207,55	5.885,29





# Ergebnis Grundsteuer B

NEUER Messbetrag



NEUER Hebesatz



Steuer mit NEUEM Hebesatz

Grundstücksstrasse	Flst.Nr.	Grundstücksart Abgabe	Hebesatz bisher	Messbetrag bisher	Steuer bisher	Hebesatz 2025	Messbetrag 2025	Steuer 2025 - Alter Hebesatz	Steuer 2025 - Neuer Hebesatz	Differenz 2024-2025
Bergstr.	7300	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,40	11,90	170 v.H.	84,50	295,75	143,65	131,75
Bötzing Str. 9		Zweifamilienhaus	350 v.H.	44,06	154,21	170 v.H.	109,59	383,57	186,30	32,09
Buchheimer Str. 15	5082/1	Geschäftsgrundstück	350 v.H.	106,47	372,65	170 v.H.	115,18	403,13	195,81	-176,84
Hauptstr. 20	15	Gemischt genutzt überwiegend gewerblich	350 v.H.	188,25	658,88	170 v.H.	193,96	678,86	329,73	-329,15
Hauptstr. 40	168	Mietwohngrundstück	350 v.H.	106,48	372,68	170 v.H.	105,20	368,20	178,84	-193,84
Im Eichen	3120	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,90	20,65	170 v.H.	195,00	682,50	331,50	310,85
Nägelseestr.	7142	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,25	4,38	170 v.H.	0,39	1,37	0,66	-3,72
Nägelseestr.	7147	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,68	9,38	170 v.H.	39,39	137,87	66,96	57,58
Nägelseestr.	7146	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	1,95	6,83	3,32	-15,49
Nägelseestr.	7155	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,36	1,26	170 v.H.	5,33	18,66	9,06	7,80
Neuwaid	7291	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	130,65	457,28	222,11	203,31
Schulstr. 15		Sonstig bebautes Grundstück	350 v.H.	54,58	191,03	170 v.H.	1.054,56	3.690,96	1.792,75	1.601,72
Schulstr. 17	2873	unbebautes Grundstück	350 v.H.	11,27	39,45	170 v.H.	1.559,22	5.457,27	2.650,67	2.611,22
	3394	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	4,94	17,29	8,40	4,06
	2852	unbebautes Grundstück	350 v.H.	29,17	102,10	170 v.H.	9,88	34,58	16,80	-85,30
	3131/4	unbebautes Grundstück	350 v.H.	20,57	72,00	170 v.H.	11,96	41,86	20,33	-51,67
	5418	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,58	12,53	170 v.H.	32,11	112,39	54,59	42,06
	3386/2	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,71	2,49	170 v.H.	20,67	72,35	35,14	32,65
	3127/3	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	63,18	221,13	107,41	103,07
	3049/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	6457/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,14	7,49	170 v.H.	8,32	27,12	14,14	8,05
	3121/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,22	11,27	170 v.H.	156,00	546,00	265,20	253,93
	3386/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	22,10	77,35	37,57	34,45
	3393	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,32	8,12	170 v.H.	14,56	50,96	24,75	16,63
	6453/1 Teil	unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,69	26,92	170 v.H.	61,10	213,85	103,87	76,95
	3392/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,51	26,29	170 v.H.	132,34	463,19	224,98	198,69
	3048/3	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,54	1,89	170 v.H.	1,04	3,64	1,77	-0,12
	5680	unbebautes Grundstück	350 v.H.	6,44	22,54	170 v.H.	343,20	1.201,20	583,44	560,90
	3396	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,00	17,50	170 v.H.	10,01	35,04	17,02	-0,48
	3050/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	3392	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,43	5,01	170 v.H.	22,49	78,72	38,23	33,22
	2848	unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,42	46,97	170 v.H.	2,60	9,10	4,42	-42,55
	665	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,94	13,79	170 v.H.	92,30	323,05	156,91	143,12
	3387/2	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,61	5,64	170 v.H.	35,62	124,67	60,55	54,91
Summe				663,48	2.322,26	5.950,00	4.827,97	16.897,95	8.207,55	5.885,29





# Ergebnis Grundsteuer B

NEUER Messbetrag



NEUER Hebesatz



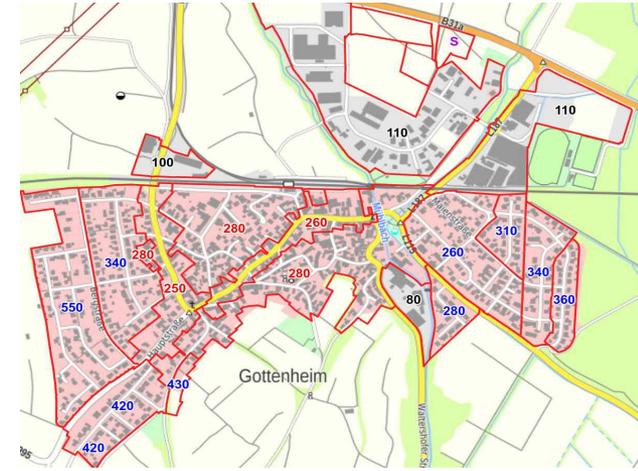
Steuer mit NEUEM Hebesatz

Grundstücksstrasse	Flst.Nr.	Grundstücksart Abgabe	Hebesatz	Messbetrag	Steuer	Hebesatz	Messbetrag	Steuer 2025 -	Steuer 2025	Differenz
			bisher	bisher	bisher	2025	2025	Alter	- Neuer	
								Hebesatz	Hebesatz	2024-2025
Bergstr.	7300	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,40	11,90	170 v.H.	84,50	295,75	143,65	131,75
Bötzing Str. 9		Zweifamilienhaus	350 v.H.	44,06	154,21	170 v.H.	109,59	383,57	186,30	32,09
Buchheimer Str. 15	5082/1	Geschäftsgrundstück	350 v.H.	106,47	372,65	170 v.H.	115,18	403,13	195,81	-176,84
Hauptstr. 20	15	Gemischt genutzt überwiegend gewerblich	350 v.H.	188,25	658,88	170 v.H.	193,96	678,86	329,73	-329,15
Hauptstr. 40	168	Mietwohngrundstück	350 v.H.	106,48	372,68	170 v.H.	105,20	368,20	178,84	-193,84
Im Eichen	3120	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,90	20,65	170 v.H.	195,00	682,50	331,50	310,85
Nägelseestr.	7142	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,25	4,38	170 v.H.	0,39	1,37	0,66	-3,72
Nägelseestr.	7147	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,68	9,38	170 v.H.	39,39	137,87	66,96	57,58
Nägelseestr.	7146	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	1,95	6,83	3,32	-15,49
Nägelseestr.	7155	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,36	1,26	170 v.H.	5,33	18,66	9,06	7,80
Neuwaid	7291	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,37	18,80	170 v.H.	130,65	457,28	222,11	203,31
Schulstr. 15		Sonstig bebautes Grundstück	350 v.H.	54,58	191,03	170 v.H.	1.054,56	3.690,96	1.792,75	1.601,72
Schulstr. 17	2873	unbebautes Grundstück	350 v.H.	11,27	39,45	170 v.H.	1.559,22	5.457,27	2.650,67	2.611,22
	3394	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	4,94	17,29	8,40	4,06
	2852	unbebautes Grundstück	350 v.H.	29,17	102,10	170 v.H.	9,88	34,58	16,80	-85,30
	3131/4	unbebautes Grundstück	350 v.H.	20,57	72,00	170 v.H.	11,96	41,86	20,33	-51,67
	5418	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,58	12,53	170 v.H.	32,11	112,39	54,59	42,06
	3386/2	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,71	2,49	170 v.H.	20,67	72,35	35,14	32,65
	3127/3	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,24	4,34	170 v.H.	63,18	221,13	107,41	103,07
	3049/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	6457/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,14	7,49	170 v.H.	8,32	29,12	14,14	6,65
	3121/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,22	11,27	170 v.H.	156,00	546,00	265,20	253,93
	3386/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	22,10	77,35	37,57	34,45
	2847	unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,60	47,60	170 v.H.	185,51	649,29	315,37	267,77
	3393	unbebautes Grundstück	350 v.H.	2,32	8,12	170 v.H.	14,56	50,96	24,75	16,63
	6453/1 Teil	unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,69	26,92	170 v.H.	61,10	213,85	103,87	76,95
	3392/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	7,51	26,29	170 v.H.	132,34	463,19	224,98	198,69
	3048/3	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,54	1,89	170 v.H.	1,04	3,64	1,77	-0,12
	5680	unbebautes Grundstück	350 v.H.	6,44	22,54	170 v.H.	343,20	1.201,20	583,44	560,90
	2206	unbebautes Grundstück	350 v.H.	5,00	17,50	170 v.H.	10,01	35,04	17,02	0,48
	3050/1	unbebautes Grundstück	350 v.H.	0,89	3,12	170 v.H.	1,56	5,46	2,65	-0,47
	3392	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,43	5,01	170 v.H.	22,49	78,72	38,23	33,22
	2848	unbebautes Grundstück	350 v.H.	13,42	46,97	170 v.H.	2,60	9,10	4,42	-42,55
	665	unbebautes Grundstück	350 v.H.	3,94	13,79	170 v.H.	92,30	323,05	156,91	143,12
	3387/2	unbebautes Grundstück	350 v.H.	1,61	5,64	170 v.H.	35,62	124,67	60,55	54,91





Abweichung	Grundsteuer	Differenz Alt - Neu	Messbetrag bisher	Steuer bisher	Messbetrag 2025	Steuer 2025 Neuer HS
<b>Zweifamilienhaus</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>553,77</b>	46,60	163,10	421,69	716,87
Minimal	Grundsteuer B	<b>-696,15</b>	365,18	1.278,13	342,34	581,98
Mittelwert		<b>-24,02</b>				
<b>unbebautes Grundstück</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>4.371,99</b>	228,34	799,19	3.041,87	5.171,18
Minimal	Grundsteuer B	<b>-263,30</b>	200,25	700,88	257,40	437,58
Mittelwert		<b>327,38</b>				
<b>Einrammenhaus</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>657,39</b>	32,16	112,56	452,91	769,95
Minimal	Grundsteuer B	<b>-1.431,46</b>	524,35	1.835,23	237,51	403,77
Mittelwert		<b>9,14</b>				
<b>Betrieb der Land- und Forstwirtschaft</b>						
Maximal	Grundsteuer A	<b>3.065,41</b>	542,38	1.952,57	836,33	5.017,98
Minimal	Grundsteuer A	<b>-1.123,19</b>	431,63	1.553,87	71,78	430,68
Mittelwert		<b>-0,05</b>				
<b>Mietwohngrundstück</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>230,43</b>	34,72	121,52	207,03	351,95
Minimal	Grundsteuer B	<b>-531,89</b>	188,08	658,28	74,35	126,40
Mittelwert		<b>-135,35</b>				
<b>Gemischt genutzt überwiegend gewerblich</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>452,19</b>	81,24	284,34	433,25	736,53
Minimal	Grundsteuer B	<b>-973,97</b>	326,41	1.142,44	99,10	168,47
Mittelwert		<b>-328,00</b>				
<b>Geschäftsgrundstück</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>539,04</b>	65,85	230,48	452,66	769,52
Minimal	Grundsteuer B	<b>-9.669,22</b>	4.152,22	14.532,77	2.860,91	4.863,55
Mittelwert		<b>-716,97</b>				
<b>Sonstig bebautes Grundstück</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>1.601,72</b>	54,58	191,03	1.054,56	1.792,75
Minimal	Grundsteuer B	<b>-236,85</b>	176,27	616,95	223,59	380,10
Mittelwert		<b>165,67</b>				
<b>Gemischt genutzt überwiegend privat</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>232,90</b>	60,31	211,09	261,17	443,99
Minimal	Grundsteuer B	<b>-779,05</b>	536,67	1.878,35	646,65	1.099,31
Mittelwert		<b>-148,91</b>				
<b>Gesamtbetrachtung</b>						
Maximal	Grundsteuer B	<b>4.371,99</b>	228,34	799,19	3.041,87	5.171,18
Minimal	Grundsteuer B	<b>-9.669,22</b>	4.152,22	14.532,77	2.860,91	4.863,55





# Veränderungen – Grundsteuer B

## Belastungsverschiebungen

436 Veranlagungen		45%
539 Veranlagungen		55%

---

**Summe**

**975 Veranlagungen**

---



# Finanzbeziehungen

- Auswirkungen
  - Zuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft
  - Kommunalen Investitionspauschale
  - Finanzausgleichsumlage
  - Kreisumlage
  - Ausgleichstock



[Startseite](#) › [News](#) › [Grundsteuer](#)

# Grundsteuer: Juristen uneins über differenzierte Hebesätze

Können Kommunen tatsächlich differenzierte Hebesätze bei der neuen Grundsteuer nutzen – oder gehen sie damit unkalkulierbare Risiken ein?



von **Sarah Döbeling**

08. Oktober 2024, 09:11 Uhr | Lesezeit: 2 Min.



# Hebesatzsatzung





# Festsetzung Hebesatz - § 50 LGrStG

- Gemeinde bestimmt Hebesatz
- Gilt für ein oder mehrere Kalenderjahre, längstens bis Ende Hauptveranlagungszeitraum
- Hebesatz muss einheitlich sein für
  - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;
  - Grundstücke
- Beschluss über die Festsetzung **oder** Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen

# Grundsätze der Erzielung von Erträgen und Einzahlungen



(1) Die Gemeinde erhebt Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Gemeinde hat die zur **Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Erträge und Einzahlungen**

1. soweit vertretbar und geboten aus Entgelten für ihre Leistungen,

2. im **Übrigen aus Steuern**

zu beschaffen, soweit die sonstigen Erträge und Einzahlungen nicht ausreichen. Sie hat dabei auf die wirtschaftlichen Kräfte ihrer Abgabepflichtigen Rücksicht zu nehmen.

(3) Die Gemeinde darf **Kredite** nur aufnehmen, wenn eine **andere Finanzierung nicht möglich** ist oder wirtschaftlich unzumutbar wäre.

(4) Die Gemeinde darf zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 1 Abs. 2 Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung von Aufgaben nach § 1 Abs. 2 beteiligen. Die Einwerbung und die Entgegennahme des Angebots einer Zuwendung obliegen ausschließlich dem Bürgermeister sowie den Beigeordneten. Über die Annahme oder Vermittlung entscheidet der Gemeinderat. Die Gemeinde erstellt jährlich einen Bericht, in welchem die Geber, die Zuwendungen und die Verwendungszwecke anzugeben sind, und übersendet ihn der Rechtsaufsichtsbehörde.



# Fazit

- Offene Messbetragsbescheide
- Belastungsverschiebungen
- Aufkommensneutralität
- Grundsteuer ist wichtige unverzichtbare Einnahme der Gemeinde
- Festsetzung Hebesatz durch Gemeinderat
  - Grundsteuer A – ~~620 v.H.~~            **600 v.H.**
  - Grundsteuer B – ~~160 v.H.~~            **170 v.H.**
  - Grundsteuer C – **NEIN**
  - Gewerbesteuer –            **370 v.H.** (unverändert)



# Neufestsetzung Grundsteuer zum 01.01.2025

Gemeinderatsitzung Gottenheim  
am 24.10.2024