

# Grundsteuer-Reform 01.01.2025 bei der Stadt Friedrichshafen

Präsentation zur Bürger-Informationsveranstaltung  
vom 17.12.2024

# Grundsteuer-Reform 01.01.2025 bei der Stadt Friedrichshafen

- Zweck und Arten der Grundsteuer
- Urteil des Bundesverfassungsgerichts
- Neues Bundesgrundsteuergesetz ab 01.01.2025
- Neues Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ab 01.01.2025
- Der Bodenrichtwert
- Änderungen im Berechnungsverfahren
- Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens
- Aufkommensneutralität
- Festlegung des kommunalen Hebesatzes
- Zusammenfassung
- Kontakt für Rückfragen

# Zweck und Arten der Grundsteuer

- Die Grundsteuer ist eine Realsteuer für die Kommunen (Artikel 106 Grundgesetz), um Pflichtaufgaben z.B. Schulen, Kitas, Schwimmbäder, Straßen, Radwege oder Brücken finanzieren zu können (Allgemeinwohl).
- Die Grundsteuer wird auf Besitz von Grundstücken und Gebäuden erhoben.
- Grundsteuer A: land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen  
(ab 01.01.2025 ohne Grundstücke mit Wohnnutzung)
- Grundsteuer B: bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen
- Grundsteuer C: unbebaute und baureife Grundstücke  
(Die Einführung einer Grundsteuer C zum 01.01.2025 wurde von der Verwaltung nicht vorgesehen und wurde auch nicht vom Gemeinderat beschlossen.)

# Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018

- Bisheriges Berechnungsverfahren der Grundsteuer ist verfassungswidrig!  
Aktenzeichen:  
1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12
  - Grund: Ungleichbehandlung der Steuerschuldner, weil Wertsteigerungen bezüglich des Grundbesitzes nicht angemessen berücksichtigt wurden.
- ➔ Gesetzgeber muss das Grundsteuergesetz ändern, welches spätestens zum 01.01.2025 in Kraft treten muss.

# Neues Bundesgrundsteuergesetz ab 01.01.2025

## Grundsteuerreform – Termine im Überblick



# Neues Bundesgrundsteuergesetz ab 01.01.2025

- Die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurden in einem Paket aus drei Gesetzen festgeschrieben:
  1. Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
  2. Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
  3. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes
- Einführung eines sogenannten Bundesmodells: Berechnung des Grundsteuerwertes aus Grundstückswert und Gebäudewert
- Besonderheit: Ermächtigung der Länder vom Bundesmodell abzuweichen und ein eigenes – geeignetes Landesmodell per Gesetz zu erlassen

# Neues Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ab 01.01.2025

## Grundsteuer A

Bundesmodell = Ertragswertverfahren

## Grundsteuer B

Bodenwertmodell

## Erläuterung zu Grundsteuer A

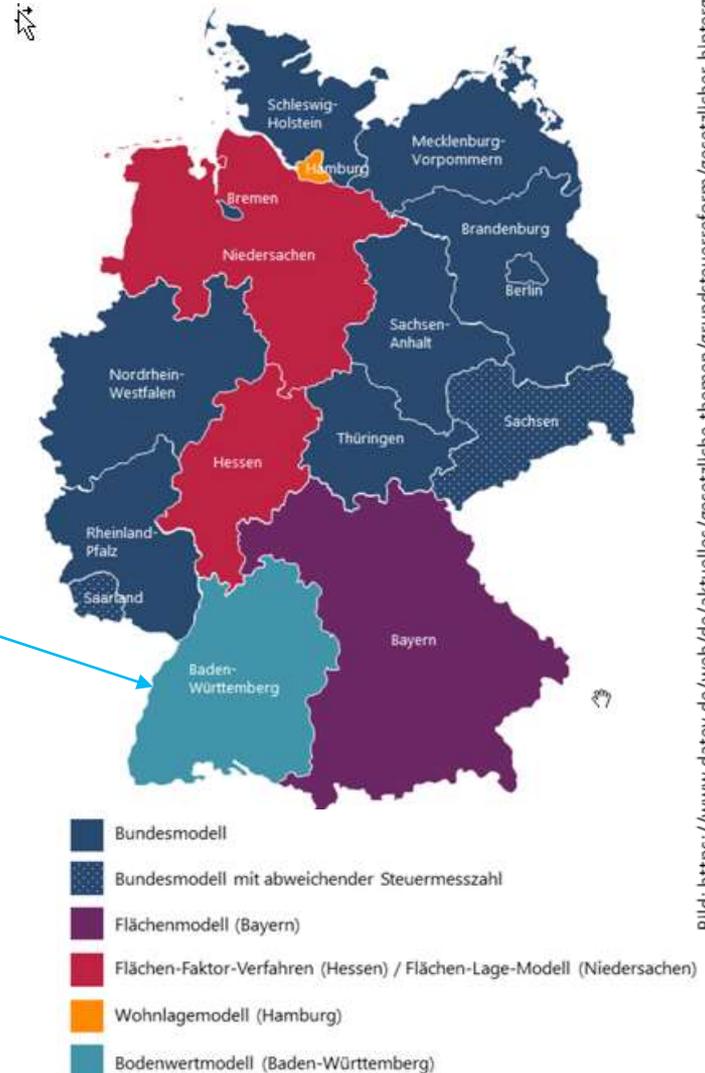
Ertragswert = Reinertrag x Faktor

=> Reinertrag

= wirtschaftliche Bestimmung

+ ordnungsgemäße Bewirtschaftung

+ nachhaltig erzielbar



# Änderungen im Berechnungsverfahren

## Grundsteuer A

### Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft

<b>Bis zum 31.12.2024</b>	<b>Ab dem 01.01.2025 (Hauptfeststellung zum 01.01.2022)</b>
Ertragswertverfahren nach dem Bewertungsgesetz	Ertragswertverfahren nach dem Bewertungsgesetz
Sämtliche Grundstücke mit und ohne Bebauung	Alle Grundstücke ohne Wohnbebauung
Einheitswert aus Grundstück und Bebauung (Gebäude, Bepflanzung, Nutzung)	Einheitswert aus Grundstück und Bebauung (Gebäude, Bepflanzung, Nutzung) jedoch ohne Wohngebäude
Steuermesszahl: 0,55 Promille = 0,00055	Steuermesszahl: 0,55 Promille = 0,00055
Hebesatz 300 v.H.	Hebesatz <b>NEU 300 v.H.</b>
	<b>Grundstücke mit Wohnbebauung unterliegen der Grundsteuer B</b>

# Änderungen im Berechnungsverfahren

## Grundsteuer B

### Grundstücke ohne Land- und Forstwirtschaft

<b>Bis zum 31.12.2024</b>	<b>Ab dem 01.01.2025 (Hauptfeststellung zum 01.01.2022)</b>
Ertrags- oder Sachwertverfahren Bewertungsgesetz	Bodenwertmodell Grundstücksgröße x Bodenrichtwert
Sämtliche Grundstücke mit und ohne Bebauung – jedoch ohne sämtliche Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft	Sämtliche Grundstücke mit und ohne Bebauung – zzgl. der Grundstücke mit Wohnbebauung aus der Land- und Forstwirtschaft
Einheitswert aus Grundstückswert und Gebäudewert	Grundsteuerwert (Grundstückswert)
Steuermesszahl: 0,34 Promille = 0,00034 (ggfs. Abschläge)	Steuermesszahl: 1,3 Promille = 0,00130 Abschlag 30% für überwiegende Wohnnutzung (0,91 Promille = 0,00091)
Hebesatz 340 v.H.	Hebesatz <b>NEU 245 v.H.</b>

# Änderungen im Berechnungsverfahren

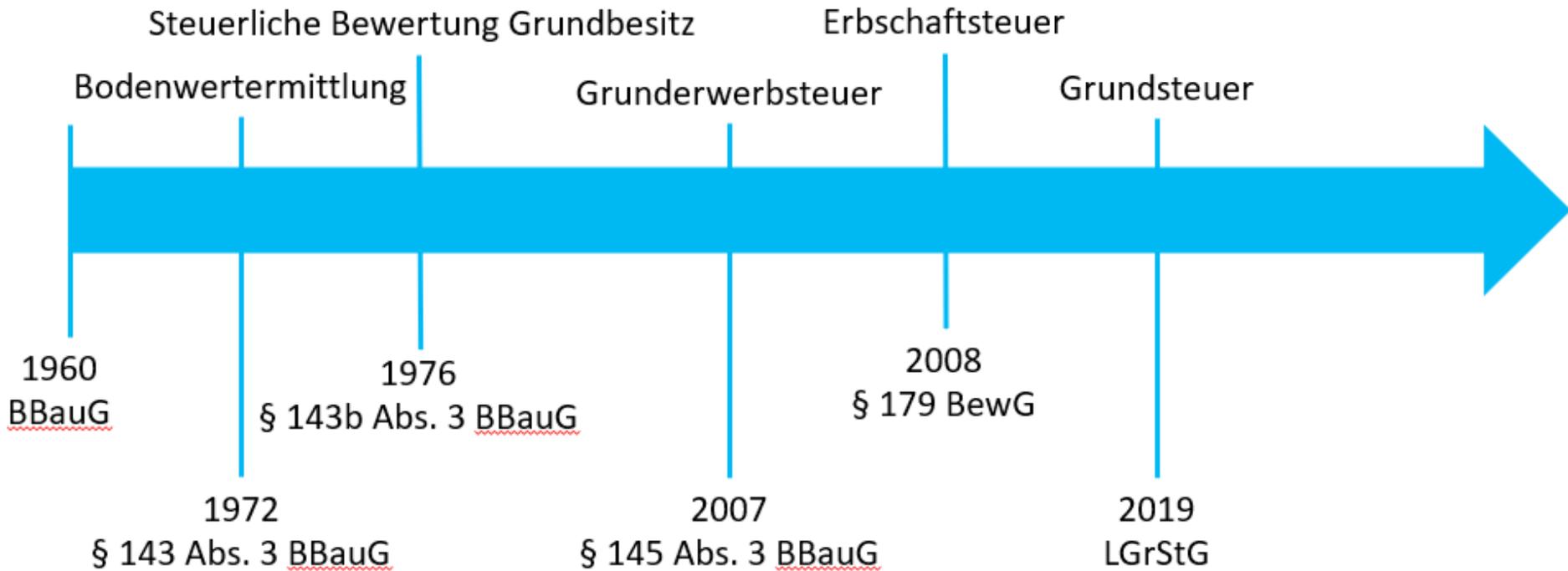
## Grundsteuer B

### Grundstücke ohne Land- und Forstwirtschaft

<b>Bis zum 31.12.2024</b>	Ab (
Ertrags- oder Sachwertverfahren Bewertungsgesetz	
Sämtliche Grundstücke mit und ohne Bebauung – jedoch ohne sämtliche Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft	E Wo Forstw.
Einheitswert aus Grundstückswert und Gebäudewert	Grundsteuer (Grundstücks
Steuermesszahl: 0,34 Promille = 0,00034 (ggfs. Abschläge)	Steuermesszahl: 1,3 Promille = 0,00130 Abschlag 30% für überwiegende Wohnnutzung (0,91 Promille = 0,00091)
Hebesatz 340 v.H.	Hebesatz <b>NEU 245 v.H.</b>

**Weitere Abschläge zur Steuermesszahl gibt es z.B. für Grundstücke mit Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen und weitere. Bitte fragen Sie hierzu Ihren Steuerberater**

# Der Bodenrichtwert



# Der Bodenrichtwert

## § 196 BauGB – ImmoWertV 2020 Teil2, Abschnitt 2

- Wertangabe: 1 qm der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks
- Fiktives unbebautes Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in einer Bodenrichtwertzone übereinstimmen
- Bodenrichtwertzone: räumlich zusammenhängendes Gebiet (innerhalb der Zone sollen lagebedingte Wertunterschiede nicht mehr als 30% betragen)

Wertunterschiede einzelner Grundstücke sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Einzelne Grundstücke können Bestandteil der BRW Zone sein, der BRW gilt für diese Grundstücke nicht.

Die BRW Zonen können sich in begründeten Fällen überlagern.

# Der Bodenrichtwert

## Zuständigkeit für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (gem. §§ 192 – 199 BauGB)

- Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis
- Gutachterausschüsse sind Behörden besonderer Art (kein Ausschuss des Gemeinderats), Ansiedlung bei den Gemeinden (Ba-Wü)
- Die Mitglieder sind bestellte Gutachter, die in der Immobilienbewertung sachkundig und erfahren sind,
- Erfüllung hoheitlicher Aufgabe der Grundstückswertermittlung  
- selbständig, unabhängig, weisungsfrei

## Wann müssen Bodenrichtwerte ermittelt werden?

- Grundsätzlich zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres - tatsächlich jährliche Feststellung

# Der Bodenrichtwert

## Wie werden Bodenrichtwerte abgeleitet?

- Definition: § 14 ImmoWertV  
Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
- Gutachterausschüsse erhalten eine Abschrift der notariellen Kaufverträge, die erfasst und ausgewertet werden.
- Gem. § 195 BauGB wird eine sogenannte Kaufpreissammlung geführt.
- Bodenwerte werden statistisch aufbereitet und daraus werden die Bodenrichtwerte abgeleitet.
- Liegen keine oder zu wenige Kaufpreise vor, können Daten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder es können andere geeignete Verfahrensweisen zur Wertbestimmung angewendet werden.
- Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in einer Sitzung beraten und beschlossen.

# Der Bodenrichtwert

## Was kann der Bodenrichtwert bei der Berechnung der Grundsteuer abbilden und was nicht?

- Der BRW gilt als Bodenwert für die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone.
- Individuelle Werteigenschaften von Grundstücken können nicht abgebildet werden.
- Es wurde eine Wertspanne von +/- 30 % als normale Wertschwankung definiert.
- Bei einer höheren Wertabweichung kann ein Gutachten den niedrigeren tatsächlichen Wert nachweisen (Öffnungsklausel n. § 38 Abs. 4 LGrStG).
- Gutachten sind kostenpflichtig und können von ö.b.u.v. Sachverständigen f. Immobilien-bewertung nach DIN EN ISO 17024 zertifizierten Sachverständigen oder vom Gutachterausschuss erstellt werden.

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

## Einfamilienhaus

Grundstücksgröße 591 qm

Gebäude: Bauweise Stein – einfache Ausführung – Baujahr 1945

- ➔ seit dem Baujahr im Besitz der Familie
- ➔ keine baulichen Veränderungen, für die eine Baugenehmigung benötigt wurde
- ➔ somit keine Fortschreibung des Einheitswertes  
(Wert des Grundstücks und Wert des Gebäudes)
  
- ➔ Bewertung und Feststellung des Einheitswertes zum 01.01.1964  
(Hauptfeststellungszeitpunkt) mit dem Bodenrichtwert zum 01.01.1964
- ➔ Wertsteigerungen bzgl. des Bodenrichtwertes von 1964 bis heute wurden nicht nachvollzogen
- ➔ Grundsteuer-Veranlagung auf der Basis der Werte zum 01.01.1964
- ➔ Veränderungen in der Grundsteuer-Veranlagung, wenn dann über die Veränderung des Hebesatzes der Stadt Friedrichshafen (letzte Änderung zum 01.01.2003)

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

## Einfamilienhaus

Grundstücksgröße 591 qm

Gebäude: Bauweise Stein – einfache Ausführung – Baujahr 1945

➔ Bewertung 01.01.1964

Zuständigkeit	Bis zum 31.12.2024	Ab dem 01.01.2025 (Hauptfeststellung zum 01.01.2022)
Finanzamt	Bescheid Einheitswert (01.01. Folgejahr nach Erwerb) Grundstück + Gebäude 28.734,00 €	Bescheid Grundsteuerwert 01.01.2022  Grundstück 271.800,00 €
Finanzamt	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag (01.01. Folgejahr nach Erwerb) 28.734,00 € x 2,6 Promille = 74,71 €	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag 01.01.2025  271.800,00 € x 0,91 Promille = 247,34 €
Stadt FN	Bescheid Grundsteuer 74,71 € x 340 v.H.	Bescheid Grundsteuer 247,34 € x 245 v.H.
	254,02 € (aufgeteilt in Quartalsraten)	605,99 € (aufgeteilt in Quartalsraten)

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

## Einfamilienhaus

Grundstücksgröße 316 qm

Gebäude: Bauweise Stein – einfache Ausführung – Baujahr 2005

- ➔ seit dem Baujahr im Besitz der Familie
- ➔ keine baulichen Veränderungen, für die eine Baugenehmigung benötigt wurde
- ➔ somit keine Fortschreibung des Einheitswertes  
(Wert des Grundstücks und Wert des Gebäudes)
  
- ➔ Bewertung und Feststellung des Einheitswertes zum 01.01.2006  
(Hauptfeststellungszeitpunkt) mit dem Bodenrichtwert zum 01.01.2006
- ➔ Wertsteigerungen bzgl. des Bodenrichtwertes von 2006 bis heute wurden nicht nachvollzogen
- ➔ Grundsteuer-Veranlagung auf der Basis der Werte zum 01.01.2006

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

## Einfamilienhaus

Grundstücksgröße 316 qm

Gebäude: Bauweise Stein – einfache Ausführung – Baujahr 2005

➔ Bewertung 01.01.2006

Zuständigkeit	Bis zum 31.12.2024	Ab dem 01.01.2025 (Hauptfeststellung zum 01.01.2022)
Finanzamt	Bescheid Einheitswert (01.01. Folgejahr nach Erwerb) Grundstück + Gebäude 43.562,00 €	Bescheid Grundsteuerwert 01.01.2022  Grundstück 148.500,00 €
Finanzamt	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag (01.01. Folgejahr nach Erwerb) 43.562,00 € x Messzahl = 117,95 €	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag 01.01.2025  148.500,00 € x 0,91 Promille = 135,14 €
Stadt FN	Bescheid Grundsteuer 117,95 € x 340 v.H.	Bescheid Grundsteuer 135,14 € x 245 v.H.
	401,03 € (aufgeteilt in Quartalsraten)	331,10 € (aufgeteilt in Quartalsraten)

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

Eigentumswohnung im 6-Familienhaus (Teileigentum)

Baujahr 1945

➔ Bewertung 01.01.1964

Zuständigkeit	Bis zum 31.12.2024	Ab dem 01.01.2025 (Hauptfeststellung zum 01.01.2022)
Finanzamt	Bescheid Einheitswert (01.01. Folgejahr nach Erwerb) Grundstück + Gebäude 25.480,00 € ➔ anteilig 1/6 = 4.246,67 €	Bescheid Grundsteuerwert 01.01.2022  Grundstück 271.860,00 € ➔ abgerundet: 271.800,00 € ➔ anteilig 1/6 = 45.310,00 €
Finanzamt	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag (01.01. Folgejahr nach Erwerb) 4.246,67 € x 3,5 Promille = 14,87 €	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag 01.01.2025  45.310,00 € x 0,91 Promille = 41,24 €
Stadt FN	Bescheid Grundsteuer 14,87 € x 340 v.H.	Bescheid Grundsteuer 41,24 € x 245 v.H.
	50,56 € (aufgeteilt in Quartalsraten)	101,04 € (aufgeteilt in Quartalsraten)

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

Eigentumswohnung im 6-Familienhaus (Teileigentum)

Baujahr 2014

➔ Bewertung 01.01.2015

Zuständigkeit	Bis zum 31.12.2024	Ab dem 01.01.2025 (Hauptfeststellung zum 01.01.2022)
Finanzamt	Bescheid Einheitswert (01.01. Folgejahr nach Erwerb) Grundstück + Gebäude 164.736,00 € ➔ anteilig 1/6 = 27.456,00 €	Bescheid Grundsteuerwert 01.01.2022  Grundstück 489.000,00 € ➔ anteilig 1/6 = 81.500,00 €
Finanzamt	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag (01.01. Folgejahr nach Erwerb) 27.456,00 € x Messzahl = 85,11 €	Bescheid Grundsteuer-Messbetrag 01.01.2025  81.500,00 € x 0,91 Promille = 74,17 €
Stadt FN	Bescheid Grundsteuer 85,11 € x 340 v.H.	Bescheid Grundsteuer 74,17 € x 245 v.H.
	289,37 € (aufgeteilt in Quartalsraten)	181,72 € (aufgeteilt in Quartalsraten)

# Änderungen im Berechnungsverfahren - Beispiel

**Beispiele Land- und Forstwirtschaft  
bisher ausschließlich Grundsteuer A  
ab 2025 Grundsteuer A und Grundsteuer B (Grundstücke mit Wohnbebauung)**

Fall	GrdSt	MB bisher	Hebesatz bisher	GrdSt bisher		MB neu	Hebesatz neu	GrdSt neu	Differenz
1	A	16,57 €	300 v.H.	49,71 €		7,04 €	300 v.H.	12,12 €	
	B	-----	-----	-----		<u>87,36 €</u>	<u>245 v.H.</u>	<u>214,03 €</u>	
				49,71 €		94,40 €		235,15 €	185,44 €
2	A	133,92 €	300 v.H.	401,76 €		24,53 €	300 v.H.	73,59 €	
	B	-----	-----	-----		<u>106,74 €</u>	<u>245 v.H.</u>	<u>261,51 €</u>	
				401,76 €		131,27 €		335,10 €	-66,66 €

# Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens

- Berechnung der Grundsteuer ist einfacher
- Gebäude bleiben komplett unberücksichtigt
- Alle 7 Jahre neue Wertfeststellungen (Grundsteuerwerte)
- Umverteilung zwischen den Grundsteuerschuldnern

<u>Vorteil :</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke mit jüngerer Bewertung</li> <li>- Teileigentum (Eigentümer/Mieter) in großen Mehrfamilienhäusern</li> <li>- Grundeigentümer mit großen Gebäuden, aber kleinen Grundstücken</li> <li>- Gewerbe in Gewerbegebieten</li> <li>- Grundeigentümer in schlechten Lagen</li> </ul>
<u>Nachteil:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke mit älterer Bewertung</li> <li>- Grundeigentümer in guten Lagen</li> <li>- Grundeigentümer mit großen Grundstücken</li> <li>- Grundeigentümer mit unbebauten aber baureifen Grundstücken (kein Abschlag für die Steuermesszahl)</li> </ul>

# Aufkommensneutralität

Bundesfinanzministerium:

<https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>

„...Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. An die Städte und Gemeinden wird daher appelliert, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsänderungen durch eine ggfs. erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern.

Insgesamt soll die Reform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde zu keinen Einnahmeverlusten führen: die Städte und Gemeinden sollen aber durch die Reform auch nicht mehr Grundsteuer einnehmen als zuvor. ....“

# Aufkommensneutralität

Baden-Württemberg  
Ministerium für Finanzen Landesportal

Ministerium Finanzen **Steuern** Bauen & Beteiligungen Service Karriere

Startseite > Steuern > Grundsteuer > Transparenzregister

Lesezeit: 3 Minuten

Grundsteuer

Teilen

Text vorlesen

## Aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer 2025

**Datenabruf  
Anfang September 2024  
bzw. 14.11.2024**

### Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

Kommune

Kommune

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

Friedrichshafen

211 - 233

# Aufkommensneutralität

## Finanzministerium Baden-Württemberg Transparenzregister

- nur für die Grundsteuer B
- Datenbestand aus dem Jahr 2022
- ohne die Fälle der Wohngrundstücke der Grundsteuer A
- ohne Zerlegungsfälle
- ohne Korrekturen aufgrund von Kontrollen
- keine Berücksichtigung von Bodenrichtwert-Korrekturen
- Keine Berücksichtigung der noch fehlenden Messbetragsbescheide
- keine Berücksichtigung der noch nicht bearbeiteten Einsprüche

# Aufkommensneutralität

- Im Rahmen der Berechnung wurde die Aufkommensneutralität zu Grunde gelegt.

## Berechnung:

1. Berechnung des zu erwartenden Grundsteuer-Aufkommens 01.01.2025 ohne Grundsteuer-Reform (Echtzahlen)

Jahres-Veranlagungen	Grundsteuer A	Veränderung zum Vorjahr	Grundsteuer B	Veränderung zum Vorjahr
01.01.2020	162.457,50 €		10.383.672,84 €	
31.12.2020	162.063,60 €	-0,24%	10.447.065,78 €	+0,61%
31.12.2021	161.674,98 €	-0,24%	10.637.304,65 €	+1,83%
31.12.2022	159.990,60 €	-1,04%	10.744.404,65 €	+1,03%
31.12.2023	160.423,08 €	+0,24%	10.814.009,98 €	+0,67%
31.12.2024 = 01.01.2025	159.909,72 €	durchschn. -0,32%	10.926.475,69 €	durchschn. +1,04%
<b>gesamt</b>	<b>11.086.385,41 €</b>			

# Aufkommensneutralität

## 2. Berechnung des Hebesatzes der Grundsteuer A

(Datenbestand 22.10.2024 = Grundlage Gemeinderatsbeschluss)

Grundsteuer A	Anzahl	Messbeträge bisher	Grundsteuer bisher Hebesatz 300 v.H.	Messbeträge neu	Berechnung Aufkommensneutralität
übermittelte	426	37.850,00 €	113.550,00 €	20.993,00 €	
ausstehend	218	15.490,00 €	46.470,00 €	8.591,32 €	
	644	53.340,00 €	160.020,00 €	29.584,32 €	
		100%		55,46%	von 159.910,00 €
					88.691,96 € = Hebesatz 299,79 v.H.
				29.584,00 €	Hebesatz 300 v.H. = 88.752,00 €

# Aufkommensneutralität

## 3. Berechnung des Hebesatzes der Grundsteuer B (Datenbestand 22.10.2024 = Grundlage Gemeinderatsbeschluss)

Grundsteuer B	Anzahl	Messbeträge bisher	Grundsteuer bisher Hebesatz 340 v.H.	Messbeträge neu	Berechnung Aufkommensneutralität
übermittelte	23.524	2.896.484,00 €	9.848.045,60 €	4.074.929,00 €	
ausstehend	1.079	284.107,00 €	965.963,80 €	399.696,96 €	
	24.603	3.180.591,00 €	10.814.009,40 €	4.474.625,96 €	
				berechnete Grundsteuer A	88.752,00 €
				zu erzielende Grundsteuer B	10.997.633,41 € = 245,78 v.H.
				<b>zu erzielende Grundsteuer A+B</b>	<b>11.086.385,00 €</b>

# Aufkommensneutralität

## 4. Berechnung der Hebesätze der Grundsteuer A und B (Datenbestand 22.10.2024 = Grundlage Gemeinderatsbeschluss)

Grundsteuer	Anzahl	Messbeträge bisher	Grundsteuer bisher Hebesatz	Messbeträge neu	Berechnung Aufkommens- neutralität
A	644	53.340,00 €	9.848.045,60 €	29.584,00 €	300 v.H. = 88.752,00 €
B	24.603	3.180.591,00 €	965.963,80 €	4.474.625,96 €	245 v.H. = 10.962.833,61 €
	25.247	3.233.931,00 €	10.814.009,40 €	4.504.209,96 €	11.051.585,61 €
				zu erzielende Grundsteuer A+B	11.086.385,00 €
				Minderergebnis	-34.799,39 €

# Aufkommensneutralität

Transparenzregister Hebesatzspanne von 211-233 v.H.  
und Soll-Datenbestand Messbeträge  
ausschließlich Grundsteuer B

(Datenbestand 22.10.2024 = Grundlage Gemeinderatsbeschluss)

Grundsteuer	Anzahl	Messbeträge bisher	Grundsteuer bisher Hebesatz 340 v.H.	Messbeträge neu	Berechnung Aufkommens- neutralität Hebesatz 233 v.H.
<b>B</b>		2.824.796,22 €	9.604.307,15 €	4.327.588,00 €	10.083.280,04 €
				zu erzielende Grundsteuer B	10.997.633,41 €
				<b>Minderergebnis</b>	<b>-914.353,37 €</b>

# Aufkommensneutralität

Transparenzregister Hebesatz Grundsteuer B  
 (Datenbestand 22.10.2024 = Grundlage Gemeinderatsbeschluss)  
und Ist-Datenbestand Messbeträge Grundsteuer A und B

Grundsteuer	Anzahl	Messbeträge bisher	Grundsteuer bisher Hebesatz	Messbeträge neu	Berechnung Aufkommens- neutralität
A		53.340,00 €	300 v.H. 160.020,00 €	29.584,00 €	300 v.H. 88.752,97 €
B		3.180.591,00 €	340 v.H. 10.814.009,40 €	4.474.625,96 €	233 v.H. 10.425.878,49 €
				Gesamt	10.997.633,41 €
				zu erzielende Grundsteuer A+B	11.086.385,00 €
				Minderergebnis	-571.753,54 €

# Festlegung der kommunalen Hebesätze zur Grundsteuer ab dem 01.01.2025

Beschlussantrag: Öffentlicher Gemeinderatsitzung vom 19.11.2024

- 1) Der Gemeinderat beschließt die neue Satzung der Stadt Friedrichshafen über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer zum 01.01.2025 auf der Basis einer Berechnung, welche aufkommensneutral von der Verwaltung berechnet wurde,

mit den Hebesätzen zur

Grundsteuer A                    300 v.H. (bisher 300 v.H.)

Grundsteuer B                    245 v.H. (bisher 340 v.H.)

Gewerbesteuer                    350 v.H. unverändert.

## Zusammenfassung

- Umsetzung des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018
- Baden-Württemberg: Grundsteuer A = Bundesmodell und Grundsteuer B = Bodenwertmodell
- Bodenrichtwerte werden
  - seit dem 01.01.1964 bis zum 31.12.2024 für die Ermittlung des Einheitswertes und
  - ab dem 01.01.2025 für die Ermittlung des Grundsteuerwertes herangezogen
- Berechnung Grundsteuer bis zum 31.12.2024 mit dem jeweiligen Bodenrichtwert des 01.01. Folgejahr nach dem Jahr der Herstellung bzw. Kauf und ohne Wertanpassung
- Bodenrichtwert zum 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt für Grundsteuer-Reform 01.01.2025) stellen den Kauf-/Verkaufspreis für 1 qm – Grundstücksfläche dar
- Eine Bebauung spielt ab dem 01.01.2025 für die Grundsteuer-Veranlagung keine Rolle mehr.
- Stadt Friedrichshafen hat durch die Reform keine Mehreinnahmen eingeplant und beschlossen

<b>Sie haben Fragen zu</b>	<b>Wenden Sie sich bitte an</b>
Bodenrichtwert	Gutachterausschuss <a href="mailto:gutachterausschuss@friedrichshafen.de">gutachterausschuss@friedrichshafen.de</a>
Grundsteuerwert Messzahl Grundsteuermessbetrag	Finanzamt (Lagefinanzamt) <a href="mailto:poststelle-61@friedrichshafen.de">poststelle-61@friedrichshafen.de</a> mit Ihrem Aktenzeichen
Hebesatz Grundsteuer-Veranlagung	Stadt Friedrichshafen Abteilung Steuern <a href="mailto:steueramt@friedrichshafen.de">steueramt@friedrichshafen.de</a> mit Ihrem Buchungszeichen
Adressänderungen Änderungen des Zustellbevollmächtigten Änderungen zur Zahlungsweise	Stadt Friedrichshafen Abteilung Steuern <a href="mailto:steueramt@friedrichshafen.de">steueramt@friedrichshafen.de</a> mit Ihrem Buchungszeichen

<b>Sie haben Fragen zu</b>	<b>Wenden Sie sich bitte an</b>
<p>Änderung der Bankverbindung (Kontoinhaber wechselt)</p>	<p>Stadt Friedrichshafen Stadtkasse mit einem neuen SEPA-Lastschriftmandat per Post (nicht per E-Mail!)</p>
<p>Änderung der Bankverbindung (Konto ändert sich + Kontoinhaber bleibt gleich + ein SEPA-Lastschriftmandat lag bereits vor)</p>	<p>Stadt Friedrichshafen Stadtkasse <a href="mailto:stadtkasse@friedrichshafen.de">stadtkasse@friedrichshafen.de</a> entweder per E-Mail oder mit einem neuen SEPA-Lastschriftmandat per Post (nicht per E-Mail!)</p>
<p>Zahlungen / Mahnungen</p>	<p>Stadt Friedrichshafen Stadtkasse <a href="mailto:stadtkasse@friedrichshafen.de">stadtkasse@friedrichshafen.de</a> mit Ihrem Buchungszeichen</p>

<b>Sie haben Fragen zu</b>	<b>Wenden Sie sich bitte an</b>
Verkauf bzw. Kauf eines Objekts oder Grundstücks	<p>Abgabeschuldner für das ganze Kalenderjahr ist, wer am 01.01. eines Jahres Eigentümer des Grundstücks/Objekts war, auch dann, wenn das Grundstück/Objekt im Laufe des Jahres veräußert wird.</p> <p>Andere Vereinbarungen (z.B. im Kaufvertrag) haben nur privatrechtliche Bedeutung für die Verrechnung der Grundsteuer zwischen dem bisherigen und dem neuen Eigentümer. Sie berühren aber die Zahlungspflicht (Steuerschuld) gegenüber der Stadt nicht.</p> <p>Grundlage der Berechnung und Erhebung der Grundsteuer sind die Messbetragsbescheide vom Finanzamt. Eine Änderung kann erst vorgenommen werden, wenn ein geänderter Messbetragsbescheid vorliegt.</p>



# Grundsteuer-Reform 01.01.2025 bei der Stadt Friedrichshafen

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!



# Grundsteuer-Reform 01.01.2025 bei der Stadt Friedrichshafen

Gerne beantworten wir Ihre Fragen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass  
wir keine Einzelfall-Lösungen heute  
Abend besprechen.

**Stadt Friedrichshafen**

Stadt- und Stiftungspflege

Abteilung Steuern

Adenauerplatz 1, 88045 Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-51234

[steueramt@friedrichshafen.de](mailto:steueramt@friedrichshafen.de)

[www.friedrichshafen.de](http://www.friedrichshafen.de)

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand 12/2024