

# **Gesetz zur Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland**

## Vorblatt

### A. Zielsetzung

Das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz) wurde am 4. November 2020 vom Landtag von Baden-Württemberg beschlossen. Es war damit das erste eigenständige, vollumfängliche Steuergesetz des Landes Baden-Württemberg und zugleich das erste abweichende Grundsteuergesetz bundesweit. Durch die Landesregelung können im besonderen Maße die Verhältnisse in Baden-Württemberg berücksichtigt werden. Die Neuregelung ersetzt die bisherigen Regelungen zur Ermittlung des Einheitswertes, die laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) verfassungswidrig sind. Nach Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Umsetzungsfrist werden die Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes erstmals für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 relevant werden.

Seit der Verabschiedung des Gesetzes im November 2020 wird die Neubewertung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nach dem Landesgrundsteuergesetz auf verschiedensten Ebenen intensiv vorbereitet, um die Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 und die nachfolgende Veranlagung durchzuführen. In der jetzigen Phase hat sich auf Bundes-, wie auch Landesebene ein Anpassungsbedarf ergeben, der mit dem vorliegenden Gesetz umgesetzt wird. Ziel bleibt weiterhin die verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten.

### B. Wesentlicher Inhalt

Das Gesetz regelt im Bereich der Grundsteuer A die Beibehaltung der wirtschaftlichen Einheiten nach bisherigem Recht sowie die Anpassung einiger Bewertungsanlagen. Im Bereich der Grundsteuer B wird unter anderem nach der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung auf Bundesebene eine Nachweismöglichkeit im Rahmen des § 38 des Landesgrundsteuergesetzes geschaffen.

Mit dem Gesetz wird darüber hinaus die sogenannte Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke eingeführt, wodurch es den Gemeinden ermöglicht wird, für diese einen gesonderten Hebesatz festzulegen.

Im Übrigen werden klarstellende und redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### C. Alternativen

Keine.

#### D. Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Weiterhin angestrebt wird eine Reform, die das bisherige landesweite Aufkommen der Grundsteuer A und B in Höhe von rund 1,8 Milliarden Euro pro Jahr sichert. Letztlich wird jedoch das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben der Artikel 28 und 106 des Grundgesetzes auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt.

#### E. Erfüllungsaufwand

Durch das Gesetz entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Verwaltung.

#### F. Nachhaltigkeitscheck

Durch das Gesetz sind keine negativen Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung zu erwarten. Die Grundsteuer C soll zu einem sparsamen Umgang mit Bauland beitragen.

#### G. Sonstige Kosten für Private

Sonstige Kosten, Auswirkungen auf Einzelpreise und das (Verbraucher-)Preisniveau sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Regelung angestrebt.

# **Gesetz zur Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland**

Vom

Artikel 1

## **Änderung des Landesgrundsteuergesetzes**

Das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 (GBl. S. 974) wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

- a) Nach § 50 wird „§ 50a Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke“ eingefügt.
- b) In § 61 werden die Wörter „und datenschutzrechtliche Bestimmungen“ angefügt.

2. § 25 wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 werden nach Satz 6 folgende Sätze 7 und 8 angefügt:

„In einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne der §§ 26 bis 36, der von einer Gesellschaft oder Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts betrieben wird, sind auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören und dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. In den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft im Sinne der §§ 26 bis 36 sind auch einzubeziehen

1. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen, und

2. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, und
3. ein Anteil der Eigentümerin oder des Eigentümers des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.”

3. § 38 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden folgende Sätze 2 und 3 angefügt:

„Die nach Satz 1 an die Finanzbehörden zu übermittelnden Daten können auch an eine nach Satz 3 zu bestimmende Stelle zur Weiterleitung an die Finanzbehörden übermittelt werden. Das Ministerium für Finanzen wird ermächtigt, im Einvernehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde diese Stelle zu bestimmen, zu beauftragen und soweit erforderlich zu beleihen.“

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, wenn dieses durch den zuständigen Gutachterausschuss im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grund und Boden bestellt oder zertifiziert worden sind, erstellt worden ist.“

4. § 40 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 werden die Wörter „durch schriftlichen Verwaltungsakt“ gestrichen.

bb) In Nummer 2 werden die Wörter „Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des LWoFG für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden“ durch die Wörter „Förderzusage im Sinne des LWoFG ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen“ ersetzt.

cc) In Nummer 4 werden die Wörter „Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des WoFG, des WoBauG oder des II. WoBauG für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden.“ durch die Wörter „Förderzusage im Sinne des WoFG, des WoBauG oder des II. WoBauG ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen.“ ersetzt.

b) Nach Absatz 5 Satz 1 wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

„Wird ein abgrenzbarer Teil des Grundstücks zu diesem Zwecke genutzt, so ist nur dieser Teil des Grundstücks begünstigt.“

Die Sätze 2 und 3 werden die Sätze 3 und 4.

c) In Absatz 4 Satz 2 und Absatz 6 Satz 2 wird jeweils das Wort „Steuergegenstandes“ durch das Wort „Grundstücks“ ersetzt.

5. § 50 wird wie folgt geändert:

In Absatz 4 werden nach dem Wort „muss“ die Wörter „vorbehaltlich des § 50a“ eingefügt.

6. Nach § 50 wird folgender § 50a eingefügt:

„§ 50a

Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke

(1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke bestimmen und abweichend von § 50 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

(2) Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

(3) Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

(4) Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfü-

gung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

(6) Hat eine Gemeinde die baureifen Grundstücke bestimmt und hierfür einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.”

7. § 59 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 6 Satz 1 wird nach der Angabe „27,“ die Angabe „33, 34,“ eingefügt.

b) In Absatz 6 wird folgender Satz angefügt:

„Für die Bewertung des inländischen Grundbesitzes (§ 19 Absatz 1 in der Fassung vom 31. Dezember 2024) für Zwecke der Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 ist das Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, weiter anzuwenden.“

8. § 61 wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„Die Finanzbehörden werden ermächtigt, die für die Anzeige und Erklärungs-pflicht notwendigen flurstückbezogenen Daten gemäß § 23 Absatz 1, § 31 sowie § 38 Absatz 2 den Steuerpflichtigen elektronisch und öffentlich abrufbar bereitzustellen. Dabei können auch die Daten der zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücke zusammengefasst werden.“

## Artikel 2

### Weitere Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

Die Anlagen 1 bis 7 des Landesgrundsteuergesetzes vom 4. November 2020 (GBl. S. 974) werden entsprechend des Anhanges zu diesem Gesetz ersetzt.

Artikel 3  
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Anhang zu Artikel 2:

Anlage 1  
(zu § 31 Absatz 2)

**Landwirtschaftliche Nutzung**

<b>Bewertungsfaktoren</b>	<b>Bezugseinheit</b>	<b>in EUR</b>
Grundbetrag	pro Ar	2,52
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,041
<b>Zuschläge für</b>	<b>Bezugseinheit</b>	<b>in EUR</b>
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit (VE) über einem Besatz von 2,0 VE je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	79,00

Anlage 2  
(zu § 31 Absatz 3)

**Forstwirtschaftliche Nutzung**

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
1	Odenwald	124,93
2	Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene	64,13
3	Schwarzwald	181,38
4	Baar-Wutach	172,51
5	Neckarland	117,23
6	Schwäbische Alb	123,63
7	Südwestdeutsches Alpenvorland	177,56

Anlage 3  
(zu § 31 Absatz 4)

**Weinbauliche Nutzung**

<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Traubenerzeugung	pro Ar	11,70

### Gärtnerische Nutzung

<b>Nutzungsteil Gemüsebau</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingartenland	pro Ar	12,35
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	45,00
<b>Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland	pro Ar	27,60
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	65,15
<b>Nutzungsteil Obstbau</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland	pro Ar	9,53
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	45,00
<b>Nutzungsteil Baumschulen</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen im Freiland	pro Ar	22,29
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>

Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	65,15
--	--------	-------

**Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie  
Abbauland, Geringstland und Unland**

<b>Sondernutzungen</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Hopfen	pro Ar	13,75
Spargel	pro Ar	12,69
<b>Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Bezugseinheit</b>	<b>in EUR</b>
Wasserflächen	pro Ar	1,00
<b>Zuschläge für stehende Gewässer</b>		
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	2,00
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	2,50
<b>Zuschläge für fließende Gewässer</b>		
Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	12,50
Teichwirtschaft und Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	15,00
<b>Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde</b>		
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
<b>Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Abbauland	pro Ar	1,00
Geringstland	pro Ar	0,38
Unland	pro Ar	0,00

Anlage 6  
(zu § 31 Absatz 8)

**Nutzungsart Hofstelle**

<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Hofflächen	pro Ar	6,62
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23

Anlage 7  
(zu § 32 Absatz 2)

**Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände**

<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Abgegrenzte Standortfläche der Windenergieanlage	pro Ar	59,58

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

Das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz) wurde am 4. November 2020 vom Landtag von Baden-Württemberg beschlossen. Es war damit das erste eigenständige, vollumfängliche Steuergesetz des Landes Baden-Württemberg und zugleich das erste abweichende Grundsteuergesetz bundesweit. Durch die Landesregelung können im besonderen Maße die Verhältnisse in Baden-Württemberg berücksichtigt werden. Die Neuregelung ersetzt die bisherigen Regelungen zur Ermittlung des Einheitswertes, die laut Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) verfassungswidrig sind. Nach Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Umsetzungsfrist werden die Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes erstmals für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 relevant werden.

Baden-Württemberg hat die neu eingeführte Möglichkeit der Abweichung vom Bundesrecht zur Grundsteuer mit dem Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer erschöpfend wahrgenommen. Die Gesetzgebungskompetenz ergibt sich dabei aus Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes. Dabei wird nicht nur das Recht zur Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer erfasst, sondern als Annex auch die dazugehörige Bewertung der zu besteuerten wirtschaftlichen Einheiten.

Seit der Verabschiedung des Gesetzes im November 2020 wird die Neubewertung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nach dem Landesgrundsteuergesetz auf verschiedensten Ebenen intensiv vorbereitet, um die Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 und die nachfolgende Veranlagung durchzuführen. In der jetzigen Phase der Umsetzung hat sich auf Bundes-, wie auch Landesebene ein Anpassungsbedarf ergeben, der durch das vorliegende Gesetz im Landesgrundsteuergesetz berücksichtigt werden soll.

Darüber hinaus soll ein gesondertes Hebesatzrecht zur Mobilisierung baureifer Grundstücke eingeführt werden. Dieser steht den Kommunen als Instrument zur Verwirklichung städtebaulicher Anliegen, wie etwa der Förderung des Wohnungsbaus, zur Verfügung.

Insgesamt sollen weiterhin die wichtigen, konjunkturunabhängigen Einnahmen aus der Grundsteuer für die Kommunen erhalten werden. Die Grundsteuer soll dabei für die Bürgerinnen und Bürger leicht verständlich, transparent, bürokratiearm und für die Verwaltung einfach zu administrieren sein. Zur Bewerkstelligung der Bewertung und der späteren Festsetzung ist ein weitgehend automatisiertes Verfahren notwendig, welches durch die bisherigen Regelungen, ergänzt durch das vorliegende Gesetz, sichergestellt wird. Die Reform der Grundsteuer soll aufkommensneutral erfolgen.

### **I. Zielsetzung der Regelungen**

Mit dem vorliegenden Gesetz sollen die Neuerungen berücksichtigt werden, die sich auf Bundes- und Landesebene seit November 2020 ergeben haben. Zudem soll die Administrierbarkeit der Bewertung weiter verbessert werden. Des Weiteren soll eine Nachweismöglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger auf Bewertungsebene geschaffen werden, um die Transparenz zu erhöhen und die Einzelfallgerechtigkeit zu stärken. Nicht zuletzt sollen durch die neue Hebesatzmöglichkeit für Kommunen zusätzliche Impulse zur Mobilisierung von Bauland gesetzt werden.

### **II. Notwendigkeit der Regelungen**

Die Umsetzungsmaßnahmen befinden sich aktuell in einer entscheidenden Phase, um die Hauptfeststellung der rund 5,6 Millionen wirtschaftlichen Einheiten zum 1. Januar 2022 rechtzeitig vor dem Kalenderjahr 2025 durchzuführen. Anpassungsbedarf durch Änderungen auf Bundes-, wie auch Landesebene fließen in das Gesetz ein, sowie auch Regelungen zur Verbesserung der Administrierung.

Aufgrund der verfassungsrechtlichen Besonderheiten in Artikel 72 Absatz 3 des Grundgesetzes und dem darin enthaltenen „lex posterior“-Grundsatz ist zudem für eine vollumfängliche Weitergeltung des Landesgrundsteuergesetzes ein erneuter Gesetzesbeschluss zwingend.

### **III. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Zentraler Punkt des vorliegenden Gesetzes ist die Berücksichtigung der Neuerungen der Sach- und Rechtslage auf Bundes- und Landesebene. Im Bereich der Grundsteuer A ergibt sich ein Anpassungsbedarf hinsichtlich einzelner Bewertungsansätze

aus den Anlagen zum Landesgrundsteuergesetz. Dadurch werden die aktuellen Erkenntnisse und Berichte berücksichtigt, die für die Bewertungskriterien relevant sind. Zudem soll durch eine Beibehaltung der bislang geltenden Regelungen zu wirtschaftlichen Einheiten von Gemeinschaften und Gesellschaften ein erhöhter Aufwand vermieden werden.

Bei der Grundsteuer B soll für Einzelfälle, in denen sich Grundstücke ausnahmsweise nicht innerhalb des Wertkorridors der Bodenrichtwertzone befinden, die Nachweismöglichkeit eines niedrigeren Werts geschaffen werden.

Für die Kommunen soll darüber hinaus eine Möglichkeit geschaffen werden, aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz für zu bestimmende baureife Grundstücke zu erlassen. Damit können zusätzliche Impulse zur Mobilisierung von Bauland gesetzt werden.

Im Übrigen erfolgen insbesondere im Rahmen der Steuermesszahlen sachdienliche Klarstellungen sowie redaktionelle Korrekturen.

#### **IV. Alternativen**

Keine.

#### **VI. Gesetzgebungskompetenz**

Nach Artikel 105 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 des Grundgesetzes hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das materielle Bewertungsrecht und das Grundsteuergesetz. Durch das „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ vom 15. November 2019 (BGBl. I, S. 1546) wird es den Ländern allgemein und dadurch auch Baden-Württemberg nach der neuen Fassung von Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 des Grundgesetzes ermöglicht, ganz oder zum Teil von einem Bundesgesetz zur Grundsteuer abzuweichen. Diese Möglichkeit hat Baden-Württemberg erstmals für das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 wahrgenommen. Die Änderungen in diesem Gesetz beruhen ebenfalls auf dieser Abweichungskompetenz.

#### **VII. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

## **VIII. Gesetzesfolgen**

### **1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung**

Die bisherigen Regelungen für das Landesgrundsteuergesetz ermöglichen bereits eine weitgehende Automatisierung der Bewertung. Dieser Grundsatz wird durch die vorgesehenen Anpassungen weiter gestärkt. Die Nachweismöglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger ist optional und kann im individuellen Fall herangezogen werden, um einen abweichenden Grundsteuerwert festzustellen. Die neue Hebesatzmöglichkeit wird von den Kommunen in Eigenverantwortung geregelt und verwaltet, ohne dass dies für die Finanzverwaltung, die Bürgerinnen und Bürger oder die Wirtschaft einen Mehraufwand bedeutet.

### **2. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Es fallen im Vergleich zu dem ursprünglichen Gesetz keine weiteren Haushaltsausgaben an.

### **3. Erfüllungsaufwand**

#### **3.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht durch das Gesetz grundsätzlich kein weiterer Erfüllungsaufwand.

#### **3.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft entsteht durch das Gesetz grundsätzlich kein weiterer Erfüllungsaufwand.

#### **3.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung**

Für die Finanzverwaltung entsteht durch das Gesetz kein weiterer Erfüllungsaufwand. Es kann sogar zu einer geringfügigen Entlastung kommen. Die Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts auf kommunaler Ebene ist optional und führt nicht zu einem allgemein erhöhten Erfüllungsaufwand.

#### **4. Weitere Kosten**

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer angestrebt.

#### **5. Weitere Gesetzesfolgen**

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen zuwiderlaufen.

#### **IX. Befristung**

Die Regelungen sollen dauerhaft wirken, weshalb von einer Befristung abgesehen wird.

## **B. Besonderer Teil**

Zu Artikel 1

Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

Zu Nummer 2

### § 25 Absatz 1 Satz 7 und 8

Die Änderung führt die bisherigen und bewährten Regelungen aus § 34 Absatz 4 bis 6 des Bewertungsgesetzes für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen bei Gesellschaften und Gemeinschaften fort. Dadurch wird eine Aufspaltung der bisherigen und bekannten wirtschaftlichen Einheiten in zahlreiche neu anzulegende wirtschaftliche Einheiten vermieden und zudem die Umsetzung der Grundsteuerreform insgesamt erleichtert.

Zu Nummer 3

Zu Buchstabe a

### § 38 Absatz 2

Durch die Ergänzung des Absatzes 2 soll die Grundlage für ein effizientes Verwaltungsverfahren zur digitalen Übertragung der Bodenrichtwerte geschaffen werden. Zudem wird dadurch eine hinreichende Qualität der Daten gewährleistet. Satz 3 regelt das Verfahren zur Bestimmung der alternativen Stelle zur Entgegennahme der Bodenrichtwerte.

Zu Buchstabe b

### § 38 Absatz 4

§ 38 des Landesgrundsteuergesetzes sieht aktuell bei der Bewertung für das Grundvermögen vor, dass ausschließlich der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks der

Zone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, und die Grundstücksgröße für die Bewertung maßgeblich sind.

Im Grundsatz gilt, dass der Wert des Grund und Bodens nicht durch individuelle Leistung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, sondern durch die Leistungen der Allgemeinheit geschaffen wird. Diesem Ansatz folgt das Landesgrundsteuergesetz und orientiert sich dabei grundsätzlich an dem Bodenrichtwert gemäß § 38. Dieser Bodenrichtwert gibt dabei typisierend wieder, wie hoch der durch den Grund und Boden vermittelte potentielle wirtschaftliche Nutzen der Leistungen und Ressourcenverwendungen der Kommunen ist, die nicht oder nur teilweise durch Gebühren und Beiträge finanziert werden. Hierzu zählen neben der Zurverfügungstellung etwa der kommunalen Infrastruktur, der Grünanlagen, der Spielplätze, vor allem auch die allgemeine Daseinsvorsorge. Die dadurch dargestellte sogenannte Nutzenäquivalenz ist einer der zwei Belastungsgründe des Landesgrundsteuergesetzes. Dabei gilt, dass mit der Höhe der Nutzenäquivalenz auch eine Erhöhung des Wertes des Grund und Bodens einhergeht. Dadurch wird zugleich eine Verbindung zu dem tatsächlichen Wert geschaffen. Durch den Bezug auf den konkreten Wert des Grund und Bodens wird folglich die durch den Grund und Boden vermittelte Leistungsfähigkeit berücksichtigt und damit dem zweiten Belastungsgrund Rechnung getragen. Teurer Grund und Boden wird höher belastet als günstigerer.

Der Bezug auf die Bodenrichtwertzone ist dabei essentiell, um die Administrierbarkeit der Grundsteuer in einem Masseverfahren überhaupt herzustellen. Eine individuelle Verkehrswertermittlung des Grund und Bodens für über 4,5 Millionen wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens ist trotz hohem Digitalisierungsgrad in dem vorgegebenen Zeitfenster nicht möglich.

Aus diesem Grund sieht § 38 des Landesgrundsteuergesetzes bisher vor, dass allein der Bodenrichtwert der Richtwertzone für die Grundstücke innerhalb dieser Zone relevant ist und keine Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden. Diese Typisierung ist im Massenverfahren der Grundsteuer angezeigt und notwendig, um die Administrierbarkeit der Grundsteuer überhaupt zu gewährleisten. Andernfalls wären die rechtzeitige Umsetzung und damit die wichtigen, konjunkturunabhängigen Einnahmequellen der Kommunen gefährdet.

Durch die zulässige Typisierung hätten nach alter Rechtslage die lagebedingten Wertunterschiede innerhalb der Bodenrichtwertzone gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 2019 für die Mehrheit der Grundstücke nicht mehr als plus / minus 30 Prozent betragen dürfen. Für Extremfälle hätte es bisher schon im Wege der Billigkeitsmaßnahmen nach der Abgabenordnung und aufgrund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Wertermittlung Möglichkeiten der Berücksichtigung eines niedrigeren Wertes gegeben.

Durch die kürzlich vorgenommene Änderung der für die Bodenrichtwertzonen bedeutenden Immobilienwertermittlungsverordnung (**FUNDSTELLE**) – diese regelt die Ermittlung der Bodenrichtwerte – wurden die Bewertungskriterien weiter verschärft, so dass die zuvor genannte Spanne von plus / minus 30 Prozent nicht mehr nur für eine Mehrheit der Grundstücke eingehalten werden muss, sondern grundsätzlich. Durch diese Anpassung werden die zukünftigen Bodenrichtwertzonen homogener und es wird innerhalb der Bodenrichtwertzone – wenn überhaupt – nur noch wenige Einzelfälle geben, die außerhalb dieser Spanne liegen.

Aufgrund dessen erscheint es sinnvoll, die zuvor genannten Einzelfälle bereits auf Bewertungsebene zu berücksichtigen und hierfür eine eingeschränkte Nachweismöglichkeit anzubieten: Für die außerhalb der Spanne liegenden Fälle kann damit ein abweichender Wert angesetzt werden. Im Rahmen dieser Lösung ist auch die Administrierbarkeit im Masseverfahren noch gewährleistet.

Im Übrigen bleibt es aber im Sinne des verwaltungsökonomischen Handelns geboten, die im Rahmen der Typisierung möglichen Spanne der Immobilienwertermittlungsverordnung weiterhin zu berücksichtigen. Für Grundstücke innerhalb dieser Wertspanne ist daher keine Nachweismöglichkeit erforderlich. Dies ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Abweichung bei den Grundstücken innerhalb der Spanne auch nicht angezeigt.

Durch eine so ausgestaltete Nachweismöglichkeit wird beiden Belastungsgründen zutreffend entsprochen, ohne die Administrierbarkeit zu gefährden: Liegt ein Grundstückswert ausnahmsweise außerhalb der Spanne der Immobilienwertermittlungsverordnung, so ist der wirtschaftliche Nutzen des Grundstücks durch die kommunalen Leistungen erheblich geringer, als bei den übrigen Grundstücken der Bodenrichtwert-

zone. Gleichzeitig ist die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit entsprechend gemindert. Die von der Nachweismöglichkeit erfassten Fälle dürften insgesamt eher selten sein.

Zur Neuregelung im Einzelnen: Der neue Absatz 4 greift die Grenze der lagebedingten Wertunterschiede aus der Immobilienwertermittlungsverordnung auf und ermöglicht eine abweichende Wertfeststellung erst ab einer Überschreitung der 30-Prozent-Grenze. Bezugsgröße hierfür ist der typische, nach Absatz 1 ermittelte Wert für das (fiktiv) unbebaute Grundstück und damit den Grund und Boden im Sinne des Landesgrundsteuergesetzes zum Zeitpunkt der jeweiligen Hauptfeststellung. Entscheidend ist dabei allein der Wert des Grund und Bodens. Gebäudespezifische Anpassungsfaktoren sind nicht zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung eines anderen Wertes kann dabei grundsätzlich nur erfolgen, wenn dies im Wege eines Antragsverfahrens mit Hilfe eines Gutachtens geltend gemacht wird. An das Gutachten werden gewisse Voraussetzungen geknüpft, die sich aus Satz 2 ergeben und in einem entsprechenden Antragsverfahren leicht überprüft werden können. Durch die Beschränkung auf diese qualifizierten Gutachten wird sichergestellt, dass eine hinreichende Qualität gegeben ist.

Demnach können Steuerpflichtige den Nachweis des tatsächlichen Wertes durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen, der über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Grund und Boden verfügt, erbringen. An den letzteren Personenkreis sind besondere Qualitätsanforderungen zu stellen, die Satz 2 entsprechend normiert und aus der Bedarfswertung bekannt sind.

Der durch das Gutachten ermittelte Wert kann grundsätzlich für die weitere Bearbeitung angesetzt werden.

Zu Nummer 4

Zu Buchstabe a

§ 40 Absatz 4

Aus Doppelbuchstabe aa folgt die Streichung der Voraussetzung des schriftlichen Verwaltungsaktes, wodurch ohne Einschränkung nunmehr alle Fälle der Förderzusage erfasst werden. Dadurch wird eine Ungleichbehandlung in Fällen vermieden, in denen die Förderzusage etwa durch öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgte.

Doppelbuchstaben bb und cc bestimmen, dass für die Gewährung der Ermäßigung der Steuermesszahl die sich aus der Förderzusage ergebenden Bindungen für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums bestehen müssen. Damit erfolgt eine Klarstellung gegenüber der bisherigen Formulierung.

Zu Buchstabe b

§ 40 Absatz 5

Die Spezifizierung bezüglich nur teilweise begünstigten Grundstücken entspricht der Regelung aus den anderen Absätzen und ist nur klarstellend.

Zu Buchstabe c

§ 40 Absatz 4 Satz 2 und Absatz 6 Satz 2

Die Änderung dient der Vereinheitlichung und Klarstellung hinsichtlich der erfassten und begünstigten Art des Grundbesitzes.

Zu Nummer 5

#### § 50 Absatz 4

Der Hebesatz für das Grundvermögen muss innerhalb der Kommune grundsätzlich einheitlich sein. Eine Ausnahme hiervon ist jedoch der erhöhte Hebesatz zur Mobilisierung von baureifen, unbebauten Grundstücken gemäß § 50a. Die mögliche Ausnahme wird somit im allgemeinen Hebesatzrecht ausdrücklich benannt.

Zu Nummer 6

#### § 50a

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Bestimmtheit erfolgt eine tatbestandliche Beschränkung auf bestimmte städtebauliche Gründe. Insbesondere kann ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung einschließlich der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Rahmen städtebaulicher Gründe berücksichtigt werden. Eine weitere maßgebliche Richtschnur ist die in § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB enthaltene „Bodenschutzklausel“, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen der Siedlungsstrukturen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Beschränkung des gesonderten Hebesatzrechts nur auf einen Gemeindeteil ermöglicht den Städten und Gemeinden, den gesonderten Hebesatz nur in den Teilen des Gemeindegebiets zu erheben, in denen die bestimmten städtebaulichen Gründe vorliegen, um die Erhebung des gesonderten Hebesatzes zielgenau vornehmen zu können. Dies kann beispielsweise nur auf den Ortskern, das Sanierungsgebiet oder das neue Baugebiet zutreffen. Der Gemeindeteil, in dem mehrere baureife Grundstücke belegen sein müssen, soll mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen.

In einer Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, von der Gemeinde begründet darzulegen.

Zu Nummer 7

Zu Buchstabe a

#### § 59 Absatz 6 Satz 1

Gegenstand des Urteils des Bundesverfassungsgerichts waren nur die Regelungen der Einheitsbewertung zum Grundvermögen. Durch die Neuregelung der Grundsteuer im Landesgrundsteuergesetz wurden aber auch die bewertungsrechtlichen Vorschriften bezüglich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens neu geregelt. Die Ergänzung der gesetzlichen Aufhebung um die Vorschriften der Einheitsbewertung zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens hat daher klarstellende Wirkung.

Zu Buchstabe b

#### § 59 Absatz 6 Satz 2

Der Satz hat klarstellende Bedeutung. Damit wird verdeutlicht, dass für bundesgesetzliche Einheitswertbescheide für Zeiträume vor dem 1. Januar 2025 das bisherige bundesgesetzliche Bewertungsgesetz in der Fassung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, weiterhin gilt. Noch nicht abgeschlossene Altfälle der Einheitsbewertung mit Wirkung für Zeiträume vor dem 1. Januar 2025 können somit noch erlassen, geändert oder aufgehoben werden.

Zu Nummer 8

### § 61 Absatz 3

Die Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz soll in einem umfangreich digitalisierten Verfahren ermittelt werden. Hierfür ist es sinnvoll, dass die betroffenen Bürgerinnen und Bürgern soweit wie möglich bei der Ergänzung der Angaben für ihre Erklärungs- und Anzeigepflicht unterstützt werden. Der neue Absatz 3 soll daher die rechtliche Grundlage für ein bürgerfreundliches Portal schaffen. Dabei wird den datenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen, indem die dort zur Verfügung gestellten Daten von vornherein auf die für die Erklärung notwendigen Parameter beschränkt werden. Dies wird durch den Bezug auf das Flurstück und die jeweilige Vorschrift innerhalb des Landesgrundsteuergesetzes sichergestellt. Die Steuerpflichtigen benötigen aus dem Liegenschaftskataster insbesondere die flurstücksbezogenen Daten zu Gemeinde, Gemarkungsnummer, Flur, Flurstücknummer (Stammnummer oder Bruchnummer mit Stammnummer und Unternummer), Flurstücksfläche (Buchfläche), Lagebezeichnung des Liegenschaftskatasters (für bebaute Flurstücke der Straßename und die Hausnummer, außerhalb der Ortslage in der Regel die Gewinnbezeichnung). Für den Bereich der Land- und Forstwirtschaft sind als Daten für die Steuerpflichtigen zusätzlich die Bodenschätzung mit zugehöriger Flächenangabe und die Ertragsmesszahl (hilfsweise die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung) sowie die tatsächliche Nutzung mit zugehöriger Flächenangabe von Relevanz. Im Bereich des Grundvermögens wird neben den Daten des Liegenschaftskatasters nur noch der Bodenrichtwert benötigt.

Die Zweckbindung der Datenverwendung für eine Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger zur Erfüllung ihrer Erklärungs- und Anzeigepflicht, die erstmals für die Hauptfeststellung 2022 von Relevanz sein wird, wird ebenfalls ausdrücklich festgeschrieben.

## Zu Artikel 2 (Anlagen 1 bis 7)

Bei der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Sinne des § 26 LGrStG werden Bewertungsparameter genutzt, die aus den Erhebungen des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes resultieren. Hierbei stellt das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft jährlich für das abgelaufene landwirtschaftliche Wirtschaftsjahr den Ertrag und Aufwand landwirtschaftlicher Betriebe, gegliedert nach Betriebsgrößen, -typen, -systemen und Wirtschaftsgebieten anhand von Betriebsergebnissen von 6 000 bis 8 000 landwirtschaftlichen Betrieben, fest. Aufgrund der Erfahrung bei der Ermittlung dieser Werte und zur Vermeidung von Doppelstrukturen werden aus verwaltungsökonomischen Gründen diese Werte herangezogen.

Die Bewertung im Landesgrundsteuergesetz stellt dabei auf den nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs (Sollertrag) ab. Bei der Beurteilung dieser Grundsätze ist nicht auf Muster- oder Spitzenbetriebe, sondern auf durchschnittliche Betriebsergebnisse abzustellen, die anhand der gesetzlich normierten Gliederung eines Betriebs üblicherweise erzielt werden. Dabei sind alle wesentlichen Umstände, die auf den Wirtschaftserfolg Einfluss nehmen oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist, zu berücksichtigen. Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinhin übliche Bewirtschaftung notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden und Betriebsmitteln ausgestattet ist.

Nach diesen Grundsätzen werden die Anlagen 1 bis 7 entsprechend angepasst und aktualisiert.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.