



Informationsveranstaltung Grundsteuer

Agenda

- Begrüßung Bürgermeister Andreas Glaser
- Warum gibt es eine Grundsteuerreform – Christian Burger (Abteilungsleiter Steuern – Stadtkämmerei)
- Bodenrichtwerte und deren Anwendung im Grundsteuerverfahren – Peter Stoll (Vorsitzender Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal)
- Die Grundsteuer ab 2025 in Bruchsal – Steffen Golka (Fachbereichsleiter Finanzen und Steuern)



Warum gibt es eine Grundsteuerreform

Christian Burger (Abteilungsleiter Steuern – Stadtkämmerei)

Einführung

Die Grundsteuer gehört zu den ältesten Steuerarten.

Die Rechtsgrundlagen sind entsprechend alt.

Realität ändert sich schneller als die Rechtsgrundlagen.

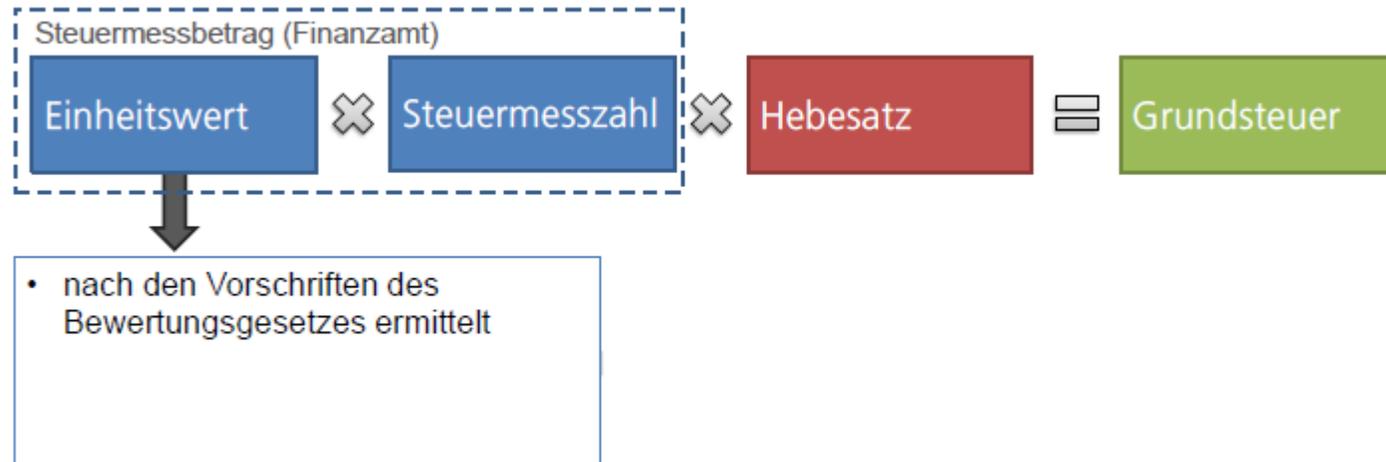
Die entstandene Divergenz führte zur Verfassungswidrigkeit.

Eine Reform ist daher dringend notwendig.

Bedeutung für Bruchsal

- Über 21.000 Grundsteuerobjekte
- Über 14.000 Steuerpflichtige
- Über 7,6 Millionen Euro jährliches Aufkommen

Grundprinzip der derzeitigen Steuerberechnung



Bisherige Entwicklung

Einheitswerte sollen in Zeitabständen von je sechs Jahren allgemein festgestellt werden (§ 21 Abs. 1 BewG).

Bewertungsgesetz von 1934: Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1935.

Bisherige Entwicklung

Gesetz zur Änderung des Bewertungsgesetzes vom 13. August 1965 -BewÄndG1965:

Vollständige Neubewertung des Grundbesitzes in der BRD auf den Hauptfeststellungszeitpunkt

1. Januar 1964.

Anwendung erstmals zum 1. Januar 1974.

(Artikel 2 Abs. 1 Satz 3)

Bisherige Entwicklung

Gesetz zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. Juli 1970:

Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung in einem besonderen, erst später zu verabschiedenden Gesetz (Artikel 2 Satz 3).

Bis heute nicht erfolgt; für neue Hauptfeststellung fehlt es an einer Rechtsgrundlage.

„Appellentscheidungen“ des BFH vom 30. Juni 2010:

Einheitsbewertung für Stichtage bis zum 1. Januar 2007 noch für verfassungsgemäß.

Bei weiterem Unterbleiben der Neubewertung für Zwecke der Grundsteuer mit Art. 3 Abs. 1 GG nicht vereinbar.

Verfassungsrechtliche Zweifel wegen den lange zurück liegenden Hauptfeststellungszeitpunkten des 1. Januar 1964 und im Beitrittsgebiet des 1. Januar 1935.

Judikative

BVerfG-Urteil vom 10.04.2018:

Vorschriften des Bewertungsgesetzes seit dem 01.01.2002 unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz.

Der Gesetzgeber ist verpflichtet, eine Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 zu treffen.

Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden.

Nach Verkündung einer Neuregelung weitere Anwendung bis zum 31. Dezember 2024.

Danach dürfen auf die bisherige Regelung keine Belastungen mehr gestützt werden.

Begründung

Eigenschaften sowie Wert- und Ausstattungsmerkmale von Gebäuden und Wohnungen zum

1. Januar 1964 können heute wertbildende Faktoren nicht oder nur unzureichend abbilden:

- Energieeffizienz
- Solaranlagen
- Wärmepumpen
- Lärmschutz
- luxuriösen Bad- und Kücheneinrichtungen
- elektronischer Steuerung der gesamten Haustechnik
- Anschlussmöglichkeiten an Hochgeschwindigkeitsdatennetze
- oder besonderer Ausstattung

Judikative

Begründung

Nicht nur für Gebäude, die erst nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt neu errichtet wurden, sondern auch für solche Objekte, die nachträglich mit entsprechenden Einrichtungen versehen worden sind.

Obwohl ein solches Gebäude einen wesentlich höheren Wert hat, wird es wie ein Objekt bewertet, das sich noch im Ausstattungsstandard von 1964 befindet.

Die Wertverzerrungen sind erheblich.

Judikative

Begründung

Vergleich mit den amtlichen Mietspiegeln der Städte München und Berlin aus dem Jahr 2013:

Die Ausstattung einer Wohnung und eines Gebäudes hat eine mietpreisbildende und damit ertragswerterhöhende Bedeutung.

Die Preisspannen der Nettokaltmieten unabhängig vom Gebäudealter und der Lage allein wegen unterschiedlicher Ausstattung:

- in Berlin: bis zu 4 € / qm
- in München: zwischen 3 € und 4 € / qm.

Judikative

Begründung

Die Nichtberücksichtigung wesentlicher Ausstattungsmerkmale betrifft eine Vielzahl von Gebäuden und Wohnungen.

Nach einer beim Statistischen Bundesamt eingeholten Auskunft sind im Jahr 2011 bereits deutlich mehr als die Hälfte des Gesamtbestands an Wohnungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt errichtet worden; bei gewerblichen Objekten dürften die Verhältnisse zumindest ähnlich sein.

Judikative

Begründung

Keine Kompensation dieser Wertverzerrungen im derzeitigen Bewertungssystem.

Die Grundsätze der zulässigen Typisierung sind nicht geeignet, das weitere Unterbleiben einer Hauptfeststellung zu rechtfertigen.

Es fehlt an einer realitätsgerechten Orientierung am typischen Fall.

Legislative

Die Gesetzgebungskompetenz für die Grundsteuer lag bisher beim Bund.

Für die landesrechtliche Ausgestaltung musste das Grundgesetz geändert werden.

Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) vom 15.11.2019:

Regelung der konkurrierenden Gesetzgebung für die Grundsteuer.

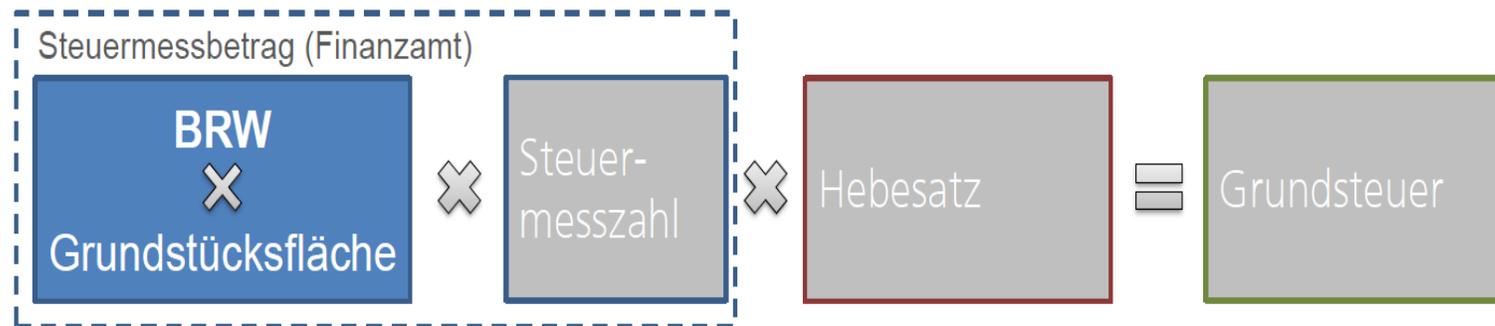
Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019:

Bundesgesetzliche Rechtsgrundlage für die neue Grundsteuer.

Legislative

Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg vom 04.11.2020:

- Maßgebend werden für die Grundsteuer A der Ertragswert und für die Grundsteuer B der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche
- Faktisch werden Bodenrichtwerte im steuerlichen Verfahren damit bindend
- Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022
- Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte wird auf den 01.01.2022 für die Hauptveranlagung am 01.01.2025 durchgeführt.



Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes vom 22.12.2021 (ÄndGLGrStG)

Wesentliche Änderung:

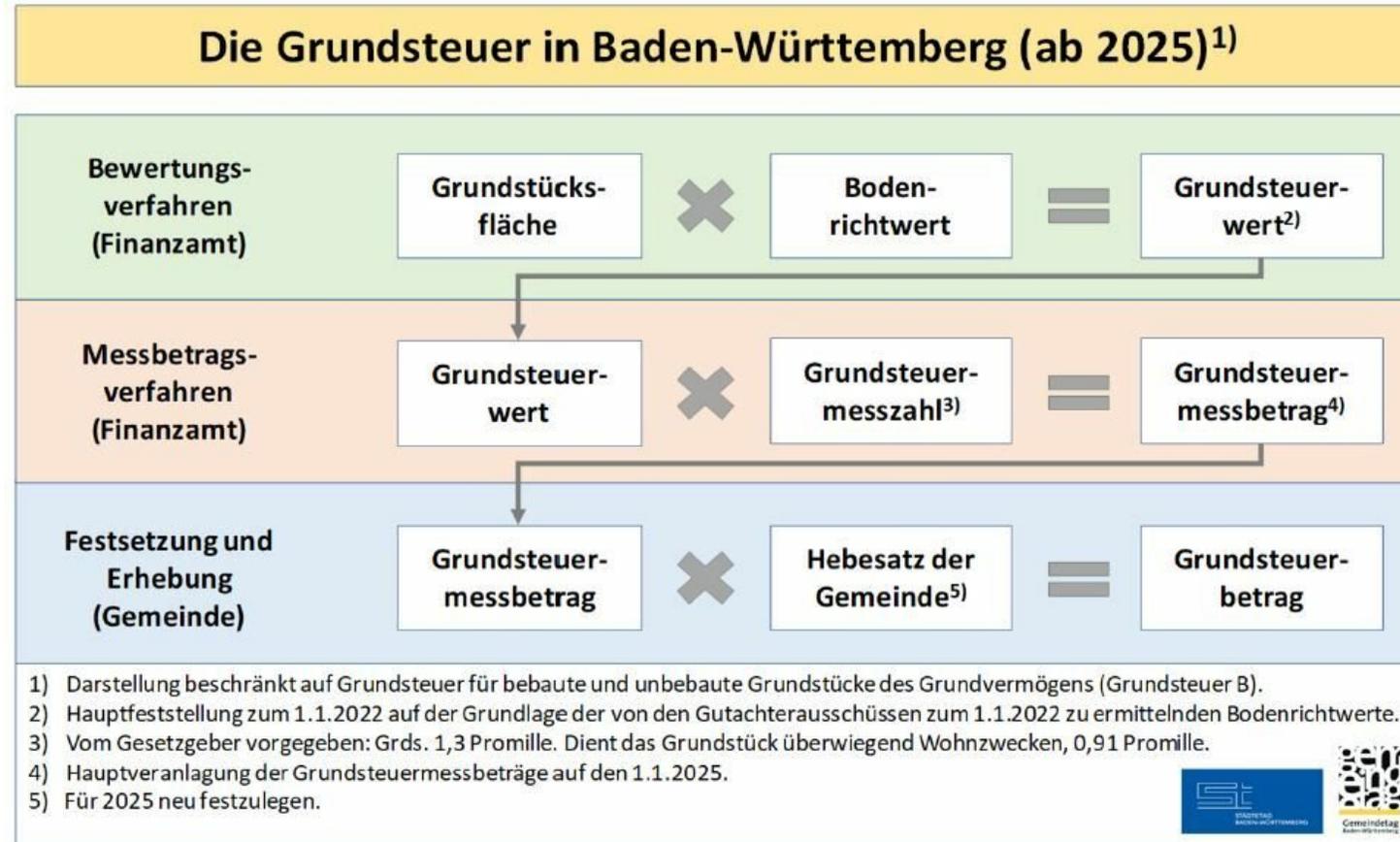
Abweichung vom Bodenrichtwert durch qualifiziertes Gutachten

Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke mit höherem Hebesatz **kann** von den Kommunen erhoben werden.

Grundzüge des Landesgrundsteuergesetzes

- weiterhin 3-stufiges Verfahren
 - Feststellung des Grundsteuerwerts
 - Festsetzung des Messbetrags (ggf. Zerlegung des Messbetrags)
 - Festsetzung der Grundsteuer
- Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und Gemeinden in bisheriger Form
- weiterhin Unterscheidung zwischen Grundsteuer A und B

Exekutive – Steuerbehörden



Stadtkämmerei

2024:

Für den überwiegenden Teil der Grundsteuerobjekte sollte der jeweilige Grundsteuermessbescheid vorliegen.

- Auswertung der elektronisch übermittelten Messbescheiddaten und
- Festlegung der Hebesätze (Aufkommensneutralität)

Stadtkämmerei

01.01.2025:

Die Frist des Bundesverfassungsgerichts läuft aus.

Die Grundsteuer darf nur noch nach neuem Recht erhoben werden.

Zu Jahresbeginn werden Grundsteuerbescheide nach neuem Recht an alle Grundsteuerpflichtigen versandt.

Die Einführung einer Grundsteuer C für unbebaute baureife Grundstücke ist derzeit nicht geplant.



Bodenrichtwerte und deren Anwendung im Grundsteuerverfahren

Peter Stoll (Vorsitzender Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Stadt Bruchsal)



Gliederung

- I Definition des Bodenrichtwerts
- II Ermittlung von Bodenrichtwerten
- III Anwendung im Grundsteuerverfahren
- IV Fazit

Definition des Bodenrichtwerts

Definition Bodenrichtwert (§ 196 Baugesetzbuch)

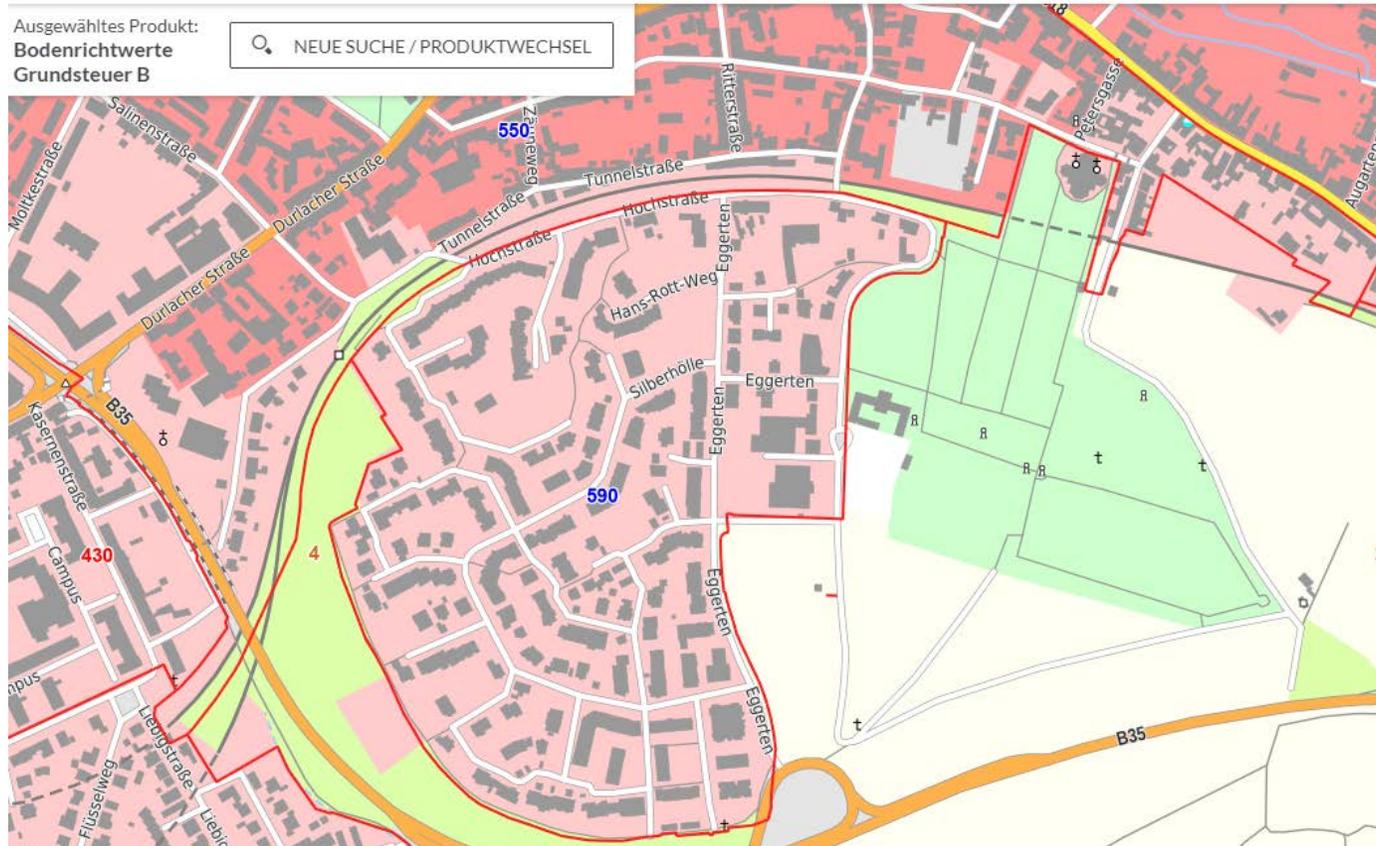
- Durchschnittlicher Lagewert für den Boden
- BRW bezieht sich auf eine Vielzahl von Grundstücken in einer abgegrenzten Bodenrichtwertzone
- Bezug Kaufpreissammlung



Bodenrichtwerte Grundsteuer B
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes Produkt:
**Bodenrichtwerte
Grundsteuer B**

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL



Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.B. WA, baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)
- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstücksteilen ist BRW nicht anwendbar
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen

☰


Bodenrichtwerte Grundsteuer B
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes Produkt:
Bodenrichtwerte Grundsteuer B

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Gemarkung
Bruchsal

Flur **Flurstück-Zähler** **Flurstück-Nenner** **Fläche (m²)**
22625 561

Teilfläche 1 (561 m²) Kontakt

Fläche des Grundstücks (m²) **Bodenrichtwert je m²**
561 590,00 €

Bodenrichtwert je m²: 590,00 €
allgemeines Wohngebiet

Bodenrichtwertnummer 34500006

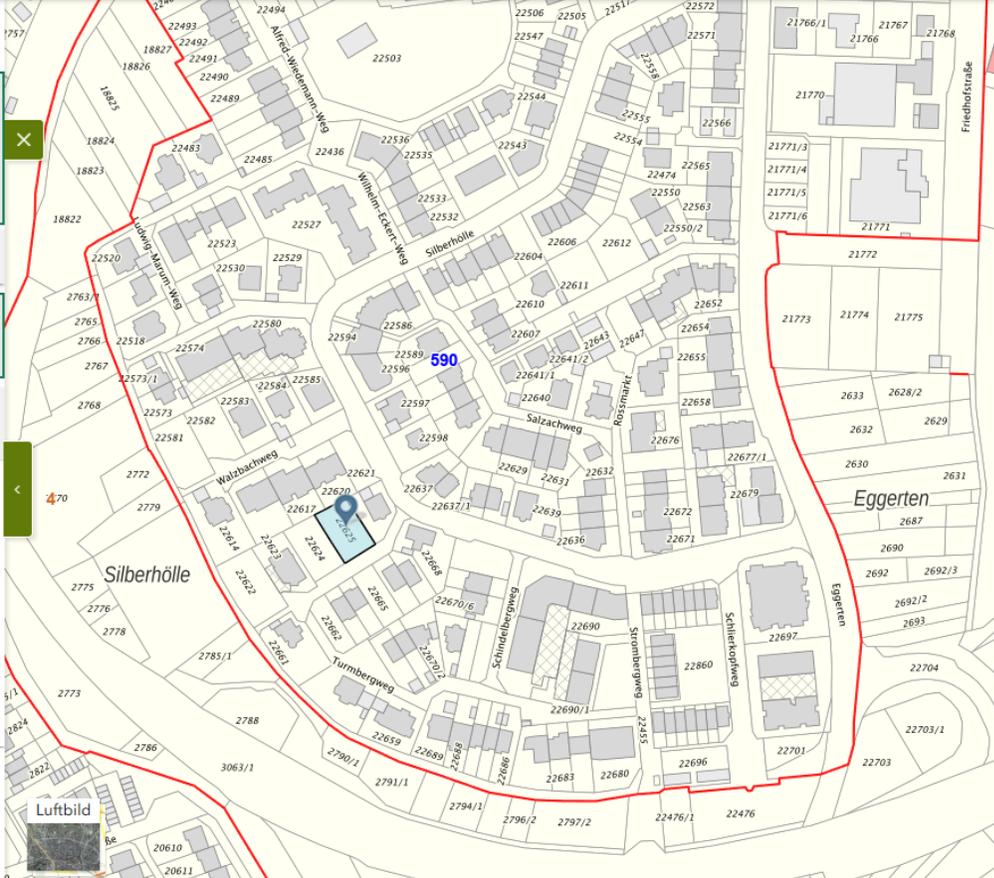
Bodenrichtwertzonennamen Zone 34500006

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand beitragsfrei

Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet

Umrechnungstabelle [LINK](#)



Bodenrichtwerte Grundsteuer B
Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

Ausgewähltes Produkt: **Bodenrichtwerte Grundsteuer B**

Gemarkung: Bruchsal

Flur	Flurstück-Zähler	Flurstück-Nenner	Fläche (m ²)
	22625		561

Teilfläche 1 (561 m²) Kontakt

Fläche des Grundstücks (m ²)	Bodenrichtwert je m ²
561	590,00 €

Bodenrichtwert je m²: **590,00 €**
allgemeines Wohngebiet

Bodenrichtwertnummer	34500006
Bodenrichtwertzonename	Zone 34500006
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Umrechnungstabelle	LINK

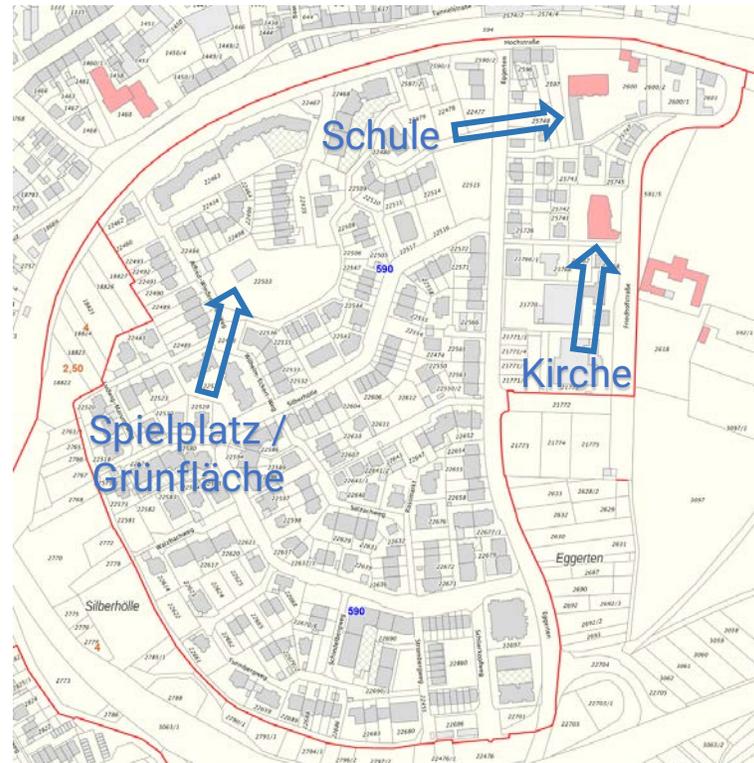
**Allg. Wohngebiet
baureif
500 m² Fläche**

Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.B. WA, baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)
- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstücksteilen ist BRW nicht anwendbar
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen

Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.E. WA, baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)
- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstücksteilen ist BRW nicht anwendbar
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen



Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.B. WA baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)
- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstücksteilen ist BRW nicht anwendbar
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen

Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.B. WA, baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)
- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstücksteilen ist BRW nicht anwendbar
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen

Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.B. WA, baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)

Grundstücke < 500 m²:

- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstückswildes mit BRW nicht in Zone par
BRW ist nach oben anzupassen
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen

Definition Bodenrichtwert (§ 13 ff Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Grundstücksmerkmale, die in der Zone vorherrschen, sind zu definieren (z.B. WA, baureif, 500 m² - „Bodenrichtwertgrundstück“)

Grundstücke > 500 m²:

- Bei abweichender Art der baulichen Nutzung von Grundstücken/Grundstückswildes mit BRW in der Regel nach unten anpassen
- Bodenrichtwert ist bei abweichenden Merkmalen (in der Regel) anzupassen

Ermittlung von Bodenrichtwerten

Ermittlung Bodenrichtwerte (§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Abs. 1 - Vorrangig Vergleichswertverfahren

- Abs. 2 - Kaufpreisarme Lage:

Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren
(andere geeignete Verfahrensweisen sind zulässig)

- Abs. 5 – Dokumentationspflichten

Ermittlung Bodenrichtwerte (§ 14 Immobilienwertermittlungsverordnung)

- Abs. 1 - Vorrangig **Vergleichswertverfahren**

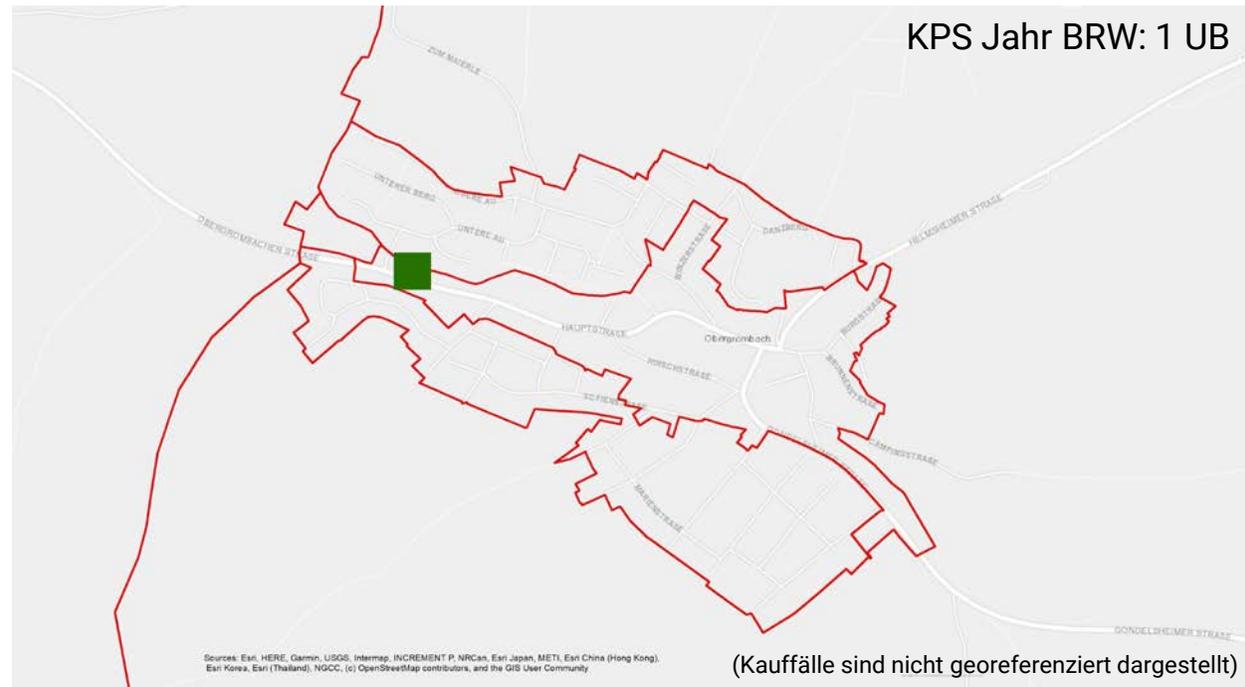
Bezug Grundstücksmerkmale
Bodenrichtwertgrundstück
(z.B. WA, baureif, 500 m²)

- Abs. 2 - Kaufpreisarme Lage:

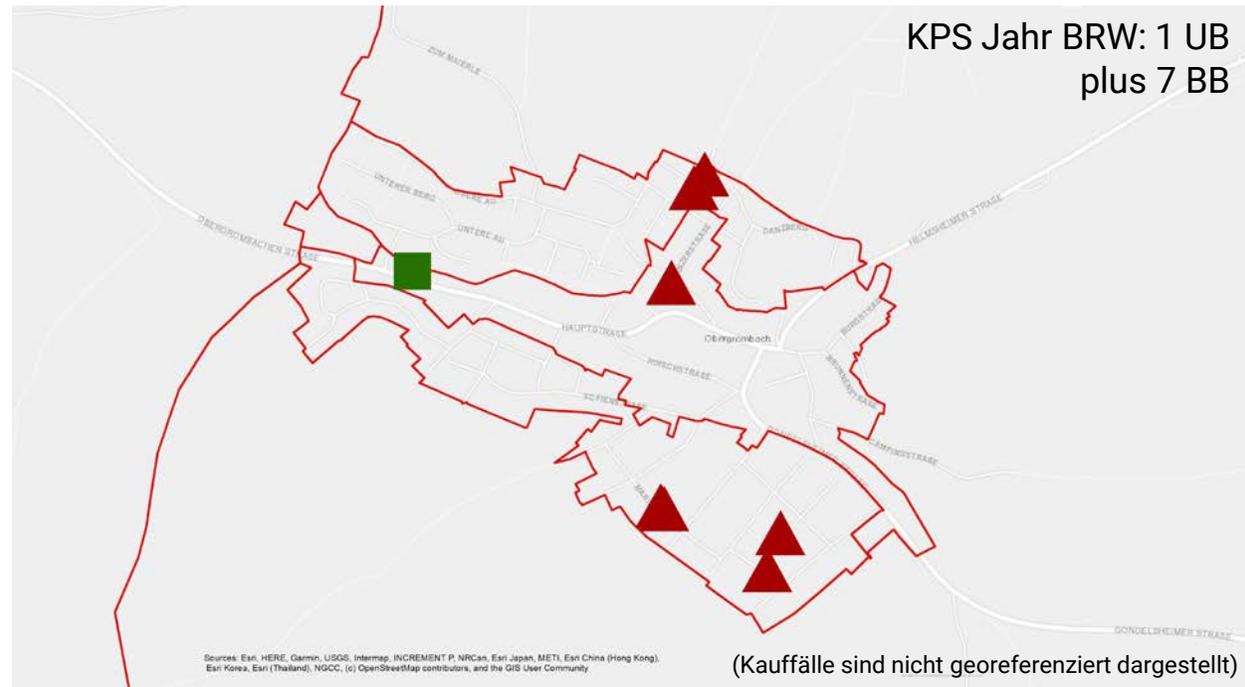
Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren
(andere geeignete Verfahrensweisen sind zulässig)

- Abs. 5 – Dokumentationspflichten

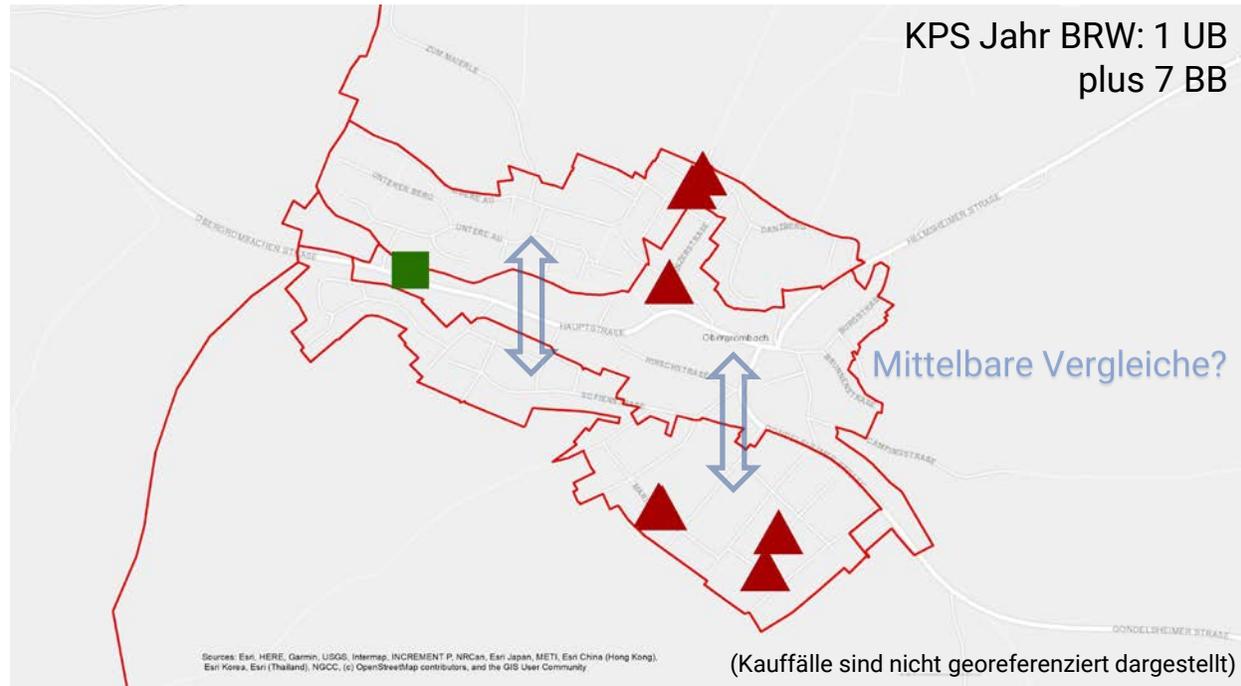
Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



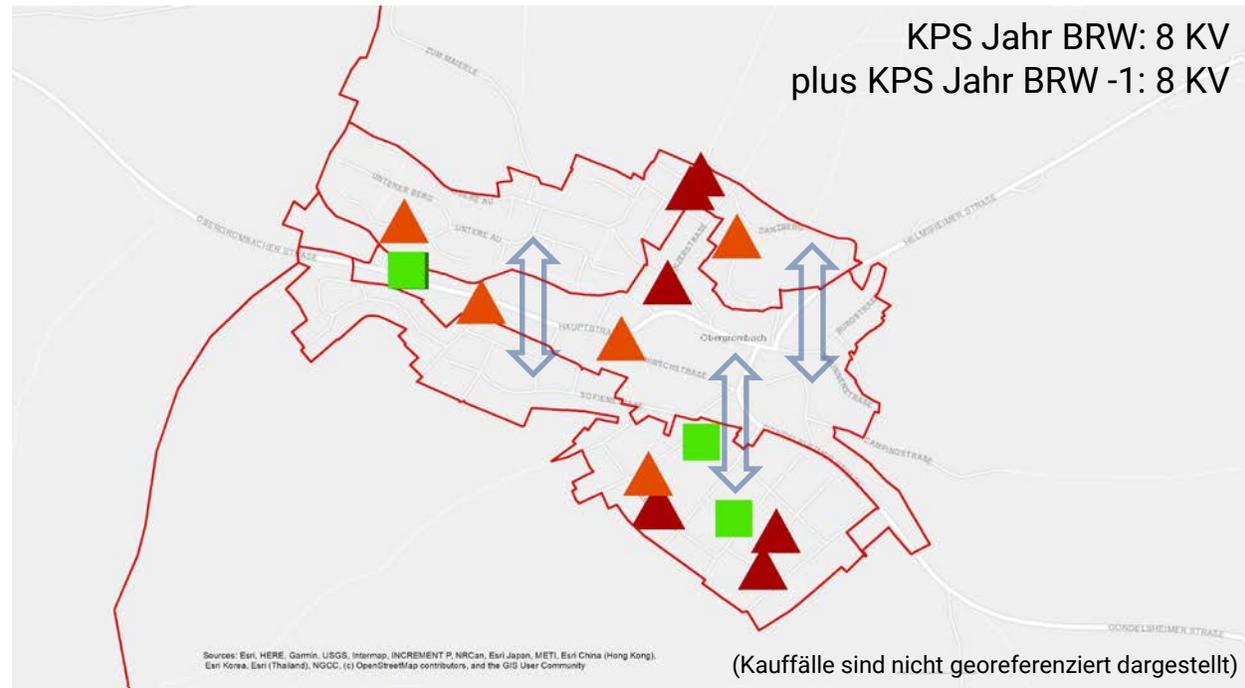
Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



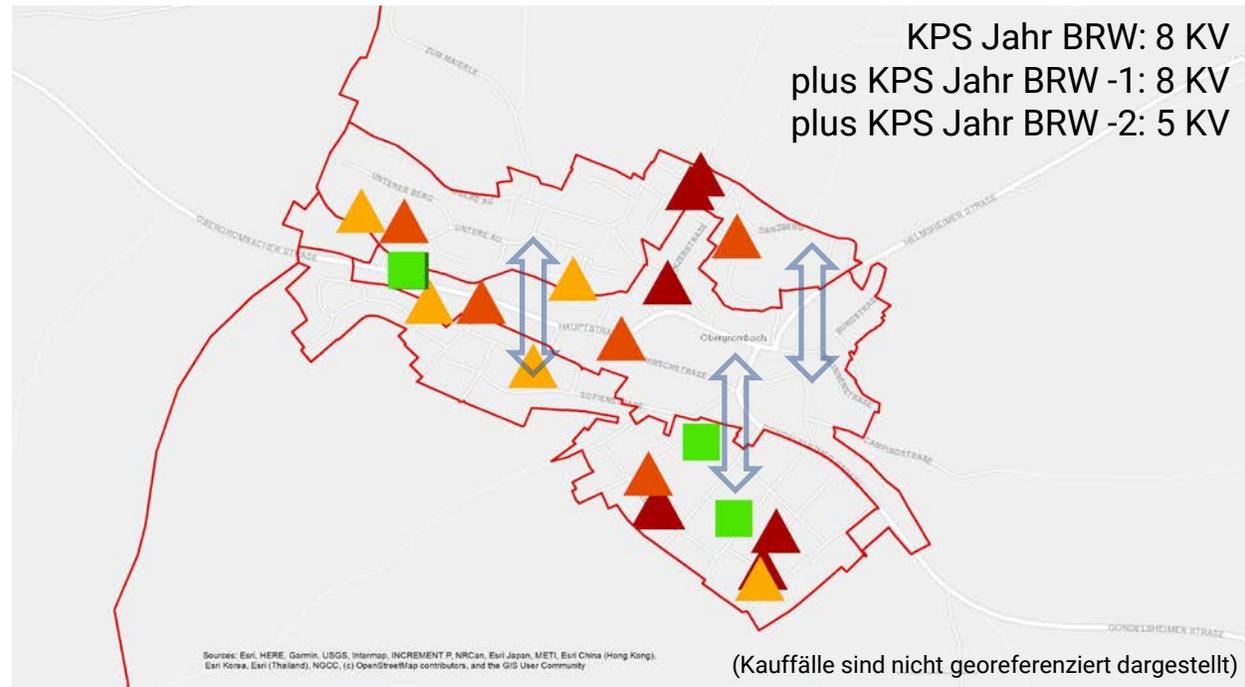
Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



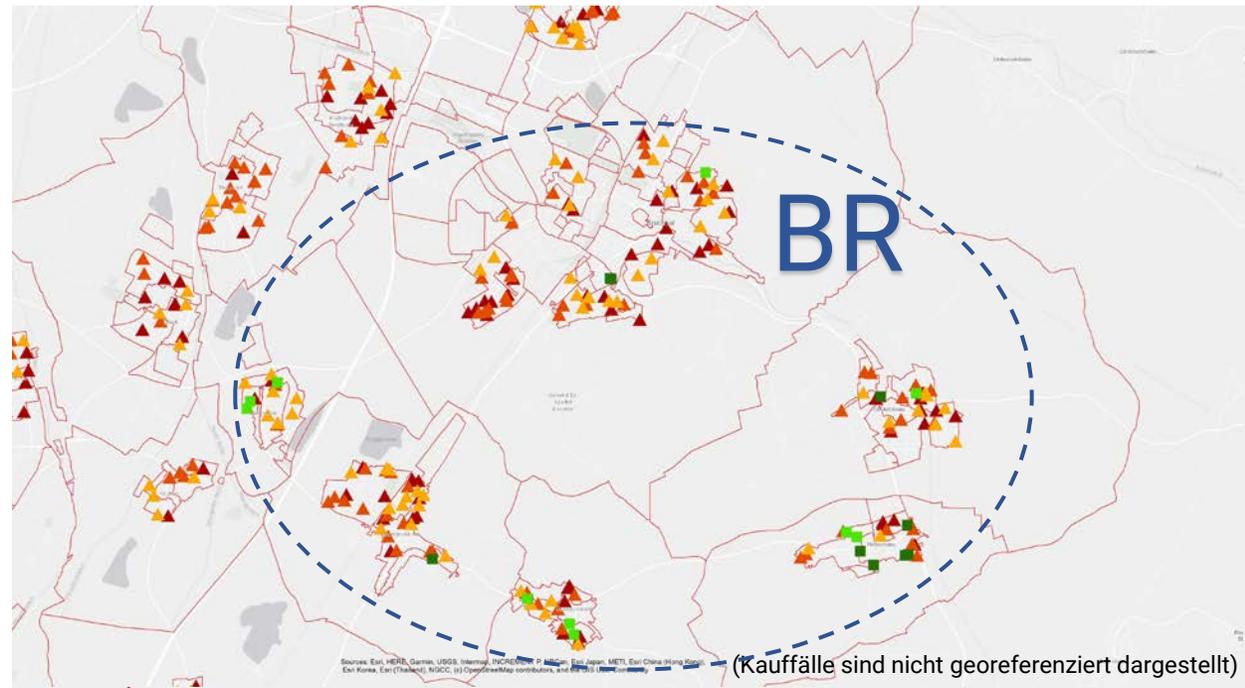
Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



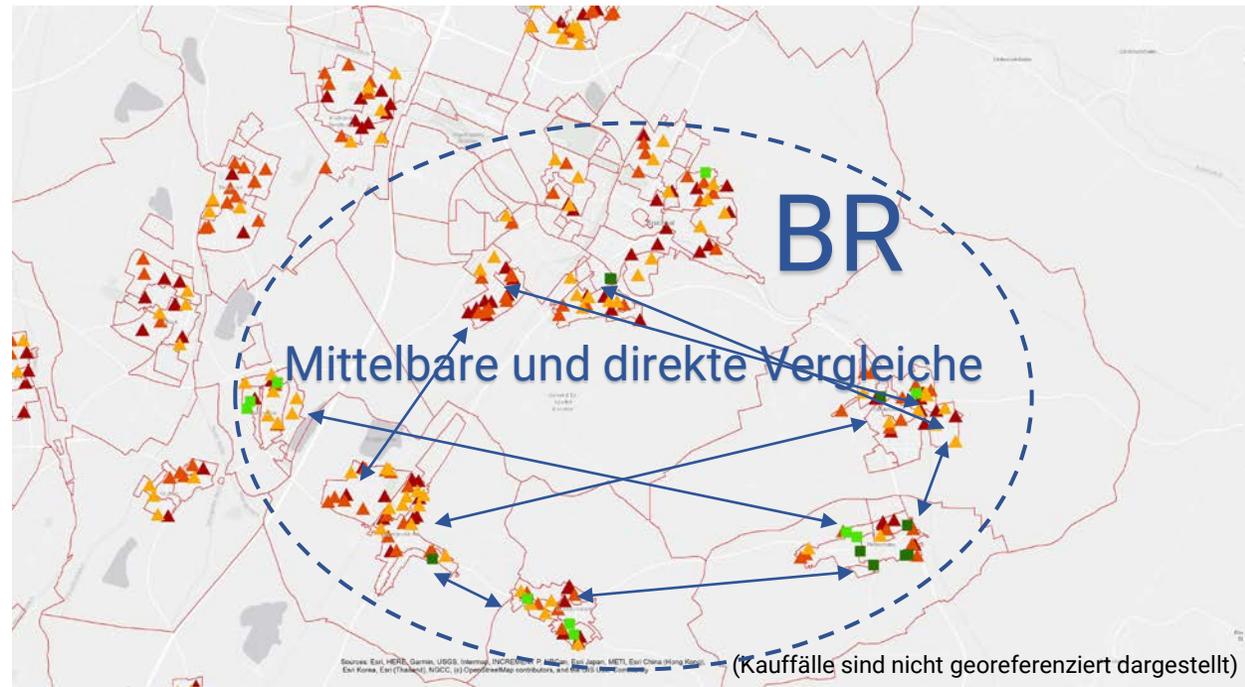
Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



Systematische Darstellung der Bodenrichtwertermittlung



Ermittlung von Bodenrichtwerten im Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

Richtwertermittlung beruht auf:

- Kaufpreisen unbebauter Grundstücke
- Kaufpreisen bebauter Grundstücke
- Berücksichtigung vergangener Jahre
- Kommunenübergreifenden Vergleichen („intersubjektiven Vergleichswertverfahren“) zwischen BRW-Zonen

Ermittlung von Bodenrichtwerten im Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

- ✓ Definiertes / dokumentiertes System der Bodenrichtwertermittlung
- ✓ Bezug Kaufpreissammlung
- ✓ Bestmögliche Ausnutzung der statistischen Vorteile des Gemeinsamen Gutachterausschusses

Anwendung von BRW im Grundsteuerverfahren

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

- (1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch **Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert** gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.

(...)

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

- (1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch **Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert** gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.



keine Berücksichtigung des Gebäudewerts

Übersicht über die verschiedenen Modelle zur neuen Grundsteuer bei Wohnimmobilien

Bundesland	Baden-Württemberg	Bayern, Hessen, Hamburg, Niedersachsen	alle anderen Bundesländer
Grundsteuermodell	Modifiziertes Bodenwertmodell	Flächenmodelle	Bundesmodell
Benötigte Daten:			
Informationen zum Grundstück (Aktenzeichen und Eigentümer/in)	ja	ja	ja
Grundstücksfläche	ja	ja	ja
Bodenrichtwert	ja	teilweise ja	ja
		teilweise nein	
Nutzungsart (Wohnen oder Nichtwohnen)	ja	ja	ja (mit weiteren Differenzierungen)
Wohnfläche / Nutzfläche	nein	ja	ja
Art der Immobilie (z. B. Ein- oder Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)	nein	nein	ja
Baujahr	nein	nein	ja
Zahl der Garagen oder Stellplätze	nein	nein	ja

Grafik: Finanzministerium
Quelle: KPMG, F.A.S.

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

- (1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch **Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert** gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet.



**keine Berücksichtigung individueller
Grundstücksmerkmale**

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

(1) Der Grundsteuerwert der Grundstücke ermittelt sich durch **Multiplikation ihrer Fläche des Grund und Bodens mit dem jeweiligen Bodenrichtwert** **BRW x Grundstücksfläche** (gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB), Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet).



keine Berücksichtigung individueller
Grundstücksmerkmale

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

(4) 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 oder 3 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, ...

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

(4) 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 oder 3 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, ...

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

§ 38 Landesgrundsteuergesetz - Bewertung von Grundstücken

(4) 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 oder 3 abweicht. Qualifiziert ist ein Gutachten, ...

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren

Klageverfahren (Finanzgericht BW - 8 K 2368/22, 8 K 1582/23)

Anwendung des Bodenrichtwerts im Grundsteuerverfahren wurde in erster Instanz bestätigt

(Urteile vom 11. Juni 2024)

Fazit

Fazit

- BRW x Grundstücksfläche
- grundsätzlich keine Berücksichtigung individueller Grundstücksmerkmale
- Vorlage qual. Gutachten kann zu abweichenden Grundstückswerten führen
- Wertermittlung im Grundsteuerverfahren als vereinfachtes Masseverfahren



Die Grundsteuer ab 2025 in Bruchsal

Steffen Golka (Fachbereichsleiter Finanzen und Steuern)

Aufkommensneutralität

	bis 31.12.2024	ab 01.01.2025
Erträge aus Grundsteuer A und B	7,6 Mio. EUR	7,6 Mio. EUR

	Gebäude A	Gebäude B	Gesamt
Aktuelle Grundsteuer	548,62 EUR	79,51 EUR	628,13 EUR
Fläche	413 m ²	303 m ²	
Bodenrichtwert	560 EUR/m ²	480 EUR/m ²	
Grundsteuer (183,23 v.H. – neu)	385,63 EUR	242,50 EUR	628,13 EUR
Veränderung	- 30%	+ 205%	



Aufkommensneutralität

209	210	211	212	213	214	215 *	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

* vorgeschlagener Hebesatz der Verwaltung

Einzelvergleiche I

Südlicher Innenstadtbereich Einfamilienwohnhaus

Grundstücksfläche:	157,00 m ²
Messbetrag aktuell:	126,16 EUR
Grundsteuer aktuell:	498,33 EUR
Bodenrichtwert:	550,00 EUR
Messbetrag neu:	78,53 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	168,84 EUR

- 66%

Südlicher Ortsrand, Kernstadt Einfamilienwohnhaus

Grundstücksfläche:	839,00 m ²
Messbetrag aktuell:	126,00 EUR
Grundsteuer aktuell:	497,70 EUR
Bodenrichtwert:	640,00 EUR
Messbetrag neu:	488,58 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	1.050,45 EUR

+ 111 %

Einzelvergleiche II

Kernstadt-Ost, Ortsrandlage Einfamilienwohnhaus

Grundstücksfläche:	770,00 m ²
Messbetrag aktuell:	52,38 EUR
Grundsteuer aktuell:	206,90 EUR
Bodenrichtwert:	520,00 EUR
Messbetrag neu:	364,36 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	783,37 EUR

+ 278%

Kernstadt-Ost, Ortsrandlage Einfamilienwohnhaus

Grundstücksfläche:	753,00 m ²
Messbetrag aktuell:	161,62 EUR
Grundsteuer aktuell:	638,40 EUR
Bodenrichtwert:	520,00 EUR
Messbetrag neu:	356,27 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	765,98 EUR

+ 20 %

Einzelvergleiche III

Obergrombach, Nördlicher Ortskern Einfamilienwohnhaus

Grundstücksfläche:	544,00 m ²
Messbetrag aktuell:	75,45 EUR
Grundsteuer aktuell:	298,03 EUR
Bodenrichtwert:	410,00 EUR
Messbetrag neu:	202,93 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	436,30 EUR

+ 46%

Kernstadt-Ost, Ortsrandlage Einfamilienwohnhaus

Grundstücksfläche:	553,00 m ²
Messbetrag aktuell:	55,83 EUR
Grundsteuer aktuell:	220,53 EUR
Bodenrichtwert:	680,00 EUR
Messbetrag neu:	342,16 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	735,64 EUR

+ 233 %

Einzelvergleiche IV – Mietwohnungen 17 Wohneinheiten (Neubau < 5 Jahre)

Geschosswohnungsbau

Grundstücksfläche:	1.723,00 m ²
Messbetrag aktuell:	540,61 EUR
Grundsteuer aktuell:	2.135,41 EUR
Bodenrichtwert:	420,00 EUR
Messbetrag neu:	658,48 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	1.415,73 EUR

- 33%

Einzelvergleiche V – Mietwohnungen 4 Wohneinheiten (Altbestand)

Geschosswohnungsbau

Grundstücksfläche:	593,00 m ²
Messbetrag aktuell:	63,17 EUR
Grundsteuer aktuell:	249,52 EUR
Bodenrichtwert:	510,00 EUR
Messbetrag neu:	275,18 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	591,64 EUR

+ 137%

Einzelvergleiche VI – Gewerbegrundstück

Gewerbegrundstück

Grundstücksfläche:	12.298,00 m ²
Messbetrag aktuell:	2.798,63 EUR
Grundsteuer aktuell:	11.054,59 EUR
Bodenrichtwert:	110,00 EUR
Messbetrag neu:	1.758,51 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	3.780,80 EUR

- 66%

Einzelvergleiche VII – unbebautes Grundstück

Baureifes Grundstück (Optional Grundsteuer C)

Grundstücksfläche:	1.034,00 m ²
Messbetrag aktuell:	14,67 EUR
Grundsteuer aktuell:	57,95 EUR
Bodenrichtwert:	350,00 EUR
Messbetrag neu:	470,47 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	1.011,51 EUR

gleiches Grundstück bebaut

Grundstücksfläche:	1.034,00 m ²
Messbetrag aktuell:	14,67 EUR
Grundsteuer aktuell:	57,95 EUR
Bodenrichtwert:	350,00 EUR
Messbetrag neu:	329,33 EUR
Grundsteuer (215 v.H.)	708,06 EUR

+ 1.645 %

- 30 %

Zusammenfassung der auswertbaren Daten (rd. 62% der Gesamtobjekte)

	Anzahl	in % der Gesamtfälle
weniger-unverändert:	7.057	48,7%
unverändert-verdoppelt:	3.868	26,7%
verdoppelt-verdreifacht:	1.459	10,1%
verdreifacht-verfünffacht:	897	6,2%
verfünffacht-verzehnfacht:	549	3,8%
verzehnfacht-verhundertfacht:	453	3,1%
mehr als verhundertfacht:	2	0,0%

Wie können Sie Ihre Grundsteuer vorab berechnen?

Erika Mustermann
Beispielstraße 1
12345 Musterstadt

... Gemeinde zur Festsetzung der ...
... den Betrages erteilt ...

Berechnung des Steuermessbetrages

Grundsteuerwert	386.900 €
x Steuermesszahl 0,31 v.T.	
Steuermessbetrag	119,94 €
Steuermessbetrag	119,94 €

Erläuterungen

[...]

x 2,15 (215 v.H.)



Herzlichen Dank
für Ihr Interesse.