

## Gesetzentwurf

### der Landesregierung

## **Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland (ÄndGLGrStG)**

### 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 Landesgrundsteuergesetzes im November 2020 wird die Neubewertung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 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 Änderungsgesetz 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 neue Nachweismöglichkeit im Rahmen des § 38 des Landesgrundsteuergesetzes geschaffen.

Mit dem Änderungsgesetz 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.

**Staatsministerium  
Baden-Württemberg  
Ministerpräsident**

Stuttgart, 26. Oktober 2021

An die  
Präsidentin des Landtags  
von Baden-Württemberg

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland (ÄndGLGrStG). Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die Zuständigkeit liegt beim Finanzministerium.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann  
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,  
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung zu erteilen:

**Gesetz zur Änderung des Landesgrund-  
steuergesetzes und zur Einführung eines  
gesonderten Hebesatzrechts zur  
Mobilisierung von Bauland  
(ÄndGLGrStG)**

Artikel 1

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

1. § 25 Absatz 1 werden folgende Sätze 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. dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Gebäude, die auf dem Grund und Boden des Betriebs stehen und der Bewirtschaftung des Betriebs dienen,
2. dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, und
3. ein Anteil des Eigentümers des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft an einem Wirtschaftsgut, wenn es mit dem Betrieb zusammen genutzt wird.“

2. § 38 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden in Satz 1 nach dem Wort „Finanzbehörden“ die Worte „bis spätestens zum 30. Juni des Jahres in dem die Hauptfeststellung stattfindet“ eingefügt.

b) Absatz 2 werden folgende Sätze 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.“

c) Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(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, 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.“

3. § 40 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 Satz 1 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) In Absatz 4 Satz 2 und Absatz 6 Satz 2 wird jeweils das Wort „Steuergegenstandes“ durch das Wort „Grundstücks“ ersetzt.

c) Nach Absatz 5 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

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

4. In § 50 Absatz 4 Satz 1 werden nach dem Wort „muss“ die Wörter „vorbehaltlich des § 50a“ eingefügt.

5. 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 an 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. 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 auszuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung 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.“

6. § 59 Absatz 6 wird wie folgt geändert:

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

b) Es 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.“

7. § 61 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden die Wörter „und datenschutzrechtliche Bestimmungen“ angefügt.

b) Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Durch Rechtsverordnung des Ministeriums für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen kann das Verfahren zur Übermittlung der Daten der Messbescheide an die Gemeinden durch Datenfernübertragung bestimmt werden.“

c) Es wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Die Finanzbehörden werden ermächtigt, die für die Erklärungs- und Anzeigepflicht notwendigen flurstückbezogenen Daten nach § 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. Das Ministerium für Finanzen wird ermächtigt, die Einzelheiten durch Rechtsverordnung zu regeln.“

8. „Die Anlagen 1 bis 7 des Landesgrundsteuergesetzes erhalten die aus dem Anhang zu diesem Gesetz ersichtliche Fassung.“

9. Die Inhaltsübersicht ist entsprechend anzupassen.

#### Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Anhang zu Artikel 1 Nr. 8:

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**

<b>Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet</b>		<b>in EUR/ha</b>
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

Anlage 4  
(zu § 31 Absatz 5)**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 Frei- land	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 Frei- land	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 Frei- land	pro Ar	22,29
<b>Zuschläge für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	65,15

Anlage 5  
(zu § 31 Absatz 6 und 7)

**Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen  
sowie Abbau- und 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
Saatzucht	pro Ar	Anlage 1
Weihnachtsbaumkulturen	pro Ar	19,40
Kurzumtriebsplantagen	pro Ar	Anlage 1
<b>Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde</b>		
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Monat	1,23
<b>Nutzungsarten Abbau- und Geringstland und Unland</b>		
<b>Bewertungsfaktor für</b>	<b>Flächeneinheit</b>	<b>in EUR</b>
Abbau- und Geringstland	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 besteuern den 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. An-

passungsbedarf 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.

### V. 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.

### VI. 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.

### VII. 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.

## VIII. Befristung

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

*B. Besonderer Teil*

## Zu Artikel 1

## Zu Nummer 1

## § 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 2

## Zu Buchstabe a

## § 38 Absatz 2 Satz 1

Klarstellend wird im Landesgrundsteuergesetz das Datum genannt, bis wann spätestens die Bodenrichtwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt vorliegen müssen. Es entspricht zeitlich der bisherigen Frist zur Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von sechs Monaten nach § 12 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – GuAVO).

## Zu Buchstabe b

## § 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 c

## § 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 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 potenzielle 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 (in der Fassung vom 14. Juli 2021, BGBl. I S. 2805) – diese regelt die Ermittlung der Bodenrichtwerte – wurden die Bewertungskriterien weiter verschärft, sodass 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 Bodenrichtwertzone. 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 oder 3 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 Bedarfsbewertung bekannt sind. Die Kosten für das Gutachten sind von demjenigen zu tragen, der einen abweichenden Wert zu dem sich aus Absatz 1 ergebenden nachweisen möchte. Der durch das Gutachten ermittelte Wert kann grundsätzlich für die weitere Bearbeitung angesetzt werden.

Zu Nummer 3

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 4 Satz 2 und Absatz 6 Satz 2

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

Zu Buchstabe c

§ 40 Absatz 5

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

Zu Nummer 4

§ 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 5

§ 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. In dem Gemeindeteil müssen jedoch mehrere baureife, unbebaute Grundstücke belegen sein.

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 6

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 7

Zu Buchstabe a

Die Überschrift ist aufgrund der inhaltlichen Änderung anzupassen.

Zu Buchstabe b

§ 61 Absatz 2 Satz 2

Durch die Neufassung des § 184 Absatz 3 AO im Rahmen des „Jahressteuergesetzes 2020“ vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 3096) wird die Bereitstellung der Daten für die Kommunen durch Abruf geregelt. Durch die Ergänzung der Regelung soll sichergestellt werden, dass die damit verbundenen Modalitäten auch im Land festgelegt werden können.

Zu Buchstabe c

§ 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 Bürger 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 Straßenname 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.

Nach derzeitigen Planungen sollen nur öffentlich zugängliche Daten der Vermessungsverwaltung und Bodenrichtwerte nach § 38 Absatz 2 LGrStG veröffentlicht werden. Die Einzelheiten mit datenschutzrechtlicher Relevanz werden in einer Rechtsverordnung geregelt.

Zu Nummer 8 (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 2 (Inkrafttreten)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

### *C. Ergebnis der Beteiligung im offiziellen Anhörungsverfahren*

Das Ministerium für Finanzen hat für das Änderungsgesetz zum Landesgrundsteuergesetz das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Fristende für eine Stellungnahme war der 31. August 2021. Parallel wurde der Gesetzentwurf auf dem Beteiligungsportal des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht und konnte anschließend von den Bürgerinnen und Bürgern kommentiert werden. Auf die dortigen Kommentare wurde eine gesonderte Stellungnahme durch das Ministerium für Finanzen abgegeben, die auf dem Beteiligungsportal veröffentlicht worden ist.

Der vorliegende Gesetzentwurf enthält gegenüber der Fassung, die in die Anhörung gegeben wurde, kleinere redaktionelle oder klarstellende Änderungen und Ergänzungen. Darüber hinaus wurden aufgrund der Anregungen aus der Anhörung bei dem gesonderten Hebesatzrecht der Kommunen der Mindestanteil am Gemeindegebiet gestrichen und die Ermächtigungen für den Datenaustausch sowie die Grundlage für das Bürgerportal angepasst.

Diese Änderungen führen zu keinem höheren Erfüllungsaufwand, weshalb eine erneute Anhörung nicht erforderlich ist.

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg wurde nach Maßgabe der VwV Regelungen zeitgleich zum Anhörungsverfahren beteiligt.

Daneben wurde auch der Normenprüfungsausschuss beteiligt. Die Anregungen zu einzelnen Punkten des Gesetzentwurfs wurden überwiegend und soweit aus fachlicher Sicht geboten berücksichtigt.

Im Rahmen des offiziellen Anhörungsverfahrens wurden folgende Verbände und Institutionen angehört:

- Städtetag Baden-Württemberg (ST)
- Gemeindetag Baden-Württemberg (GT)
- Landkreistag Baden-Württemberg (LKrT)
- Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag (BWIHK)
- Baden-Württembergischer Handwerkstag (BWHT)
- Deutsche Steuergewerkschaft Baden-Württemberg (DSTG)
- Landesbezirksverband BW der vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di)
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Baden-Württemberg (DGB)
- Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg (BdSt)
- Haus und Grund Baden und Württemberg (HuG)



- Steuerberaterkammern Nord- und Südbaden, sowie Stuttgart (StBK)
- Mieterbund Baden-Württemberg (DMB)
- Naturschutzbund Baden-Württemberg (NABU)
- Beauftragte der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen
- Landesbeauftragter für Datenschutz

Der Landkreistag hat auf eine eigene Stellungnahme verzichtet. Auch von ver.di wurde keine eigene Stellungnahme eingereicht.

Eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Eingaben im Rahmen des Anhörungsverfahrens sowie eine Stellungnahme des Ministeriums für Finanzen hierzu erfolgt nachfolgend:

#### 1. Städtetag Baden-Württemberg (ST)

*Der Städtetag Baden-Württemberg (ST) begrüßt das Bürgerportal ausdrücklich. Daneben sieht er noch Klärungsbedarf hinsichtlich des Datenaustausches zwischen den Kommunen und der Finanzverwaltung. Die Grundsteuer C ist aus Sicht des ST nicht zwingend notwendig, da bereits die Bodenwertsteuer einen höheren Druck zur Bebauung auslöse. Es wird jedoch auch betont, dass dies ein sinnvolles ergänzendes Instrument sein könne.*

*Der ST begrüßt die Nachweismöglichkeit grundsätzlich. Die offene Formulierung bezüglich der Bindungswirkung des Gutachtens wird jedoch kritisiert. Die Kostentragungslast sei unklar.*

*Die 10-Prozent-Grenze beim Gemeindegebiet, welches von der Grundsteuer C erfasst sein soll, wirft aus Sicht des ST Fragen auf. Bezüglich der Allgemeinverfügung gebe es auch noch offene Punkte, die aber auch auf Bundesebene geklärt werden könnten.*

#### Stellungnahme

Mit der offenen Formulierung im Rahmen der Nachweismöglichkeit wird klar gestellt, dass das Gutachten hinsichtlich fachlicher Mängel überprüft werden kann und muss. Die Kostentragungslast liegt bei demjenigen, der einen anderen Wert als den aus § 38 Absatz 1 oder 3 des Landesgrundsteuergesetzes nachweisen möchte. Dies wurde klarstellend in die Gesetzesbegründung aufgenommen.

Die 10-Prozent-Grenze bei der Grundsteuer C wurde gestrichen. Aufgrund der ähnlichen Ausgestaltungen der Grundsteuer C im Bund und in den Ländern kann man sich im Übrigen bezüglich der Auslegung daran orientieren.

#### 2. Gemeindetag Baden-Württemberg (GT)

*Der Gemeindetag Baden-Württemberg (GT) weist aufgrund der Änderungen auf Bundesebene zur Ermittlung der Bodenrichtwerte darauf hin, den Bezug im Landesgrundsteuergesetz zu überprüfen.*

*Bezüglich der Nachweismöglichkeit in § 38 Absatz 4 gibt der GT zu bedenken, dass dies eine Ausnahme zum Bewertungsgrundsatz darstelle, welche verfassungsrechtliche Fragen nach sich ziehe. Zudem wird die offene Formulierung bezüglich der Bindungswirkung des Gutachtens kritisiert.*

*Daneben wird eine Änderung der Teilflächenbetrachtung in § 40 Absatz 5 entsprechend der Regelung bezüglich der Steuerbefreiungen angeregt. Zudem solle die Höhe des Abschlags für Grundstücke, die überwiegend zu Wohnzwecken dienen, überdacht werden.*

*Die Grundsteuer C wird differenziert betrachtet, da diese einen erheblichen Verwaltungsaufwand bei der Bestimmung der Grundstücke im Rahmen der Allgemeinverfügung nach sich ziehen würde, auf der anderen Seite aber von vielen Kommunen gewünscht werde.*



*Darüber hinaus regt der GT eine Überprüfung der Rechtslage aufgrund des neu geregelten § 184 AO an sowie eine Weitergeltung der „Jahreszahleranträge“ im Rahmen von § 52 Absatz 3.*

#### Stellungnahme

Aufgrund der Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung auf Bundesebene sind die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen nun strengeren Kriterien unterworfen. Dies wurde durch den Bundesgesetzgeber im Hinblick auf die Grundsteuerreform auch so beabsichtigt, was aus der Begründung der Neuregelung hervorgeht. Dadurch wird zugleich die Verfassungskonformität des Landesgrundsteuergesetzes weiter gestärkt. Im Übrigen wird in § 38 auf den gesamten § 196 BauGB verwiesen, welcher auch die Grundlage für die entsprechenden Vorgaben der Finanzverwaltung beinhaltet.

Die Nachweismöglichkeit ist aufgrund der verfassungsrechtlichen Grenzen eng gefasst und betrifft nur einzelne Grundstücke, die durch die Bodenrichtwertzone nicht hinreichend berücksichtigt werden. Die Höhe der benötigten Abweichung von 30 Prozent stimmt mit dem gewählten Typisierungsrahmen überein und passt daher zur Systematik der Bewertung. Mit der offenen Formulierung wird klargestellt, dass das Gutachten hinsichtlich fachlicher Mängel überprüft werden kann und muss.

Die Teilflächenbetrachtung entspricht der vergleichbaren Regelung aus Absatz 4. Eine Anpassung des Messzahlabschlags kann nicht erfolgen, da eine Betrachtung des ganzen Landes vorgenommen werden muss. Die Betrachtung kleinerer und mittlerer Kommunen ist dabei nicht ausreichend.

Der Aufwand auf kommunaler Seite bezüglich der Grundsteuer C resultiert aus der Systematik der Hebesatzmöglichkeit des Landesgrundsteuergesetzes sowie dem verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz und kann daher nicht vermieden werden. Ein abweichender Hebesatz ist verfassungsrechtlich zu rechtfertigen und zu begrenzen, was zu einem entsprechenden Auswahlverfahren für die Grundstücke führt.

Änderungen, die aus der Anpassung des § 184 AO resultieren, werden in einer separaten Verordnung geregelt, die nicht Gegenstand des jetzigen Gesetzgebungsverfahrens ist. Im Übrigen wurde § 61 Absatz 2 angepasst. Einer Weitergeltung der bisherigen „Jahreszahleranträge“ kann aufgrund des Rechtswechsels vom Bundes- auf das Landesrecht nicht gefolgt werden. Die Anträge auf jährliche Zahlung müssen daher nach neuem Recht erneut gestellt werden.

### 3. Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag (BWIHK)

*Der Baden-Württembergische Industrie- und Handelskammertag e. V. (BWIHK) begrüßt grundsätzlich eine Nachweismöglichkeit. Die Wertgrenze für die Nachweismöglichkeit wird aber als zu hoch angesehen, sodass nur wenige Einzelfälle von dieser Regelung erfasst sein würden.*

*Die Grundsteuer C wird abgelehnt, da eine hohe Belastung erwartet wird, wenn dies die Unternehmen treffen sollte. Zudem wird ein erhöhter bürokratischer Aufwand bei den Unternehmen durch die Grundsteuer C befürchtet. Nicht zuletzt könnten auch Vorratsgrundstücke betroffen sein, die die Unternehmen für die Expansion bereithielten.*

#### Stellungnahme

Die 30-Prozent-Grenze für die Nachweismöglichkeit ist an die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung angelehnt und daher stringent hergeleitet. Die Möglichkeit soll bewusst nur für Einzelfälle gelten, deren Besonderheiten ausnahmsweise nicht von der Bodenrichtwertzone hinreichend erfasst werden. Die Bewertung des § 38 Absatz 1 soll dadurch nicht in Frage gestellt werden.

Sollten sich Grundstücke, für die die städtebaulichen Gründe des § 50a vorliegen und die von der Kommune in der Allgemeinverfügung genannt werden, im Betriebsvermögen von Unternehmen befinden, ist zwar mit einer höheren Belastung

zu rechnen. Die städtebaulichen Gründe dürften aber in der Regel weniger im Gewerbegebiet vorliegen, was auch die Situation bei den Vorratsgrundstücken in den meisten Anwendungsbereichen der Grundsteuer C entschärfen sollte. Den Ausführungen zum bürokratischen Aufwand kann nicht gefolgt werden, da der Aufwand nur bei der Kommune vorliegt, die eine Grundsteuer C einführt. Mit der Grundsteuer C sind keine erweiterten Erklärungspflichten verbunden.

#### 4. Baden-Württembergischer Handwerkstag (BWHT)

*Der Baden-Württembergische Handwerkstag e. V. (BWHT) begrüßt die Möglichkeit, einen abweichenden Wert in Sonderfällen nachweisen zu können.*

*Die Grundsteuer C wird differenziert betrachtet: Aus Sicht des Handwerks ist es zu begrüßen, dass mehr Grundstücke bebaut werden. Jedoch wird zu bedenken gegeben, dass die Baulandsteuer zu Beginn der 1960er-Jahre gescheitert sei. Zuletzt wird darauf hingewiesen, dass die Grundsteuer C auch Vorratsgrundstücke von handwerklichen Betrieben treffen könnte.*

*Darüber hinaus wird erneut betont, dass die Aufkommensneutralität beachtet werden solle.*

#### Stellungnahme

Die Aufkommensneutralität war – neben der besonderen Einfachheit und der Verfassungskonformität – ein Ziel der Reform und auch die Kommunen haben ihre Unterstützung hierfür grundsätzlich zugesichert. Innerhalb des Vorblatts und des allgemeinen Teils der Begründung zum Änderungsgesetz wird diese Absicht erneut bekräftigt.

Bezüglich der Grundsteuer C wird darauf hingewiesen, dass die jetzige Situation nicht mit derjenigen während der Gültigkeit der Baulandsteuer in den 1960er-Jahren vergleichbar ist. Die städtebaulichen Gründe dürften darüber hinaus in der Regel weniger im Gewerbegebiet vorliegen, was auch die Situation bei den Vorratsgrundstücken in den meisten Anwendungsbereichen der Grundsteuer C entschärfen sollte. Zudem muss der gesonderte Hebesatz auf einen Gemeindeteil beschränkt werden, wenn nur dort die Gründe vorliegen.

#### 5. Deutsche Steuergewerkschaft Baden-Württemberg (DSTG)

*Die Deutsche Steuergewerkschaft (DSTG) kritisiert die Nachweismöglichkeit in § 38 Absatz 4, da das bisherige System stimmig sei und keiner Anpassung bedürfe. Vielmehr wird die Gefahr der Widersprüchlichkeit im Zusammenhang mit der Typisierung und den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten gesehen. Allgemein wird auch die Aussagekraft der Gutachten in Frage gestellt. Der Anwendungsbereich soll daher auf die Fälle des § 38 Absatz 3 beschränkt werden. Im Falle einer allgemeinen Anwendung wäre ein ausdrückliches Zurückweisungsrecht wünschenswert, da die Gesetzesformulierung nicht ausreichend sei.*

*Die Grundsteuer C wird ausdrücklich begrüßt, um an die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in Artikel 14 Absatz 2 des Grundgesetzes zu erinnern. Die Ausgestaltung der Grundsteuer C wird als rechtsstaatskonform angesehen, die zum einen die Bestimmtheit wahre, aber auch die kommunale Autonomie nicht tangiere.*

*Die Schaffung eines Bürgerportals zur Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger bei der Erstellung der Steuererklärung wird ausdrücklich unterstützt. Eine vorausgefüllte Steuererklärung wäre aber zu bevorzugen gewesen.*

#### Stellungnahme

Die Nachweismöglichkeit in § 38 Absatz 4 soll es in Ausnahmefällen ermöglichen, bereits auf Ebene der Bewertung Besonderheiten zu berücksichtigen. Dabei ist die 30-Prozent-Grenze bewusst im Einklang mit der Typisierung gewählt worden. Im Übrigen gibt es keinen Zweifel an der Stimmigkeit des Grundsystems, welches durch die Neuregelung für Ausnahmefälle auch nicht tangiert wird. Mit der jetzigen Formulierung soll die grundsätzliche Möglichkeit bestehen blei-

ben, den nachgewiesenen Wert im Ausnahmefall seitens der Finanzverwaltung abzulehnen, wenn es fundierte Zweifel an dem Ergebnis des Gutachtens gibt.

Eine vorausgefüllte Steuererklärung ist aufgrund des Zeitdrucks nicht mehr realisierbar gewesen. Aufgrund der Struktur des Landesgrundsteuergesetzes und der fortschreitenden Digitalisierung könnte aber zukünftig auf eine vollständige Lieferung der Daten durch die Bürgerinnen und Bürger verzichtet werden.

#### 6. Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Baden-Württemberg (DGB)

*Der Deutsche Gewerkschaftsbund Bezirk Baden-Württemberg (DGB) unterstützt den vorliegenden Gesetzentwurf. Die Anpassungen der Grundsteuer A und die Einführung der Grundsteuer C werden begrüßt.*

*Aus Sicht des DGB kann die Grundsteuer C dazu beitragen, fiskalische Anreize zur Nutzung unbebauter Grundstücke für die Bebauung zu setzen. Dies würde das Angebot auf dem Markt vergrößern, Spekulationen eindämmen und die Einnahmeseite der Kommunen stärken. Die Grundsteuer C sei geeignet einen Beitrag für die wohnungspolitischen Ziele, aber auch für die Klimaziele in Baden-Württemberg zu leisten. Darüber hinaus wird die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieterinnen und Mieter abgelehnt.*

#### Stellungnahme

Die Grundsteuer C soll den Kommunen als wichtiges Instrument die Möglichkeit geben, individuell vor Ort nach eigenem Ermessen über einen höheren Hebesatz zu entscheiden. Die Umlagefähigkeit kann nicht auf Landesebene geregelt werden, sondern wäre Aufgabe des Bundes.

#### 7. Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg (BdSt)

*Der Bund der Steuerzahler Baden-Württemberg e. V. (BdSt) befürwortet eine Nachweismöglichkeit und spricht sich gegen die Einführung der Grundsteuer C aus. Darüber hinaus bekräftigt er seine grundsätzliche Kritik an dem Gesetz aus dem letzten Jahr.*

*Aus Sicht des BdSt ist die Nachweismöglichkeit verfassungsrechtlich notwendig und daher zu begrüßen. Dabei wird jedoch die Einschränkung durch die 30-Prozent-Grenze kritisiert und stattdessen die Einführung einer Wertgrenze als absolute Größe vorgeschlagen. Darüber hinaus wird die durch ein Gutachten entstehende Kostentragungslast für die Bürgerinnen und Bürger kritisiert und Anstoß an der Formulierung in der Gesetzesbegründung genommen. Diese suggeriere keinen verbindlichen Charakter des qualifizierten Gutachtens im Bewertungsverfahren.*

*Die Grundsteuer C ist aus Sicht des BdSt aufgrund der Modellwahl nicht möglich, zudem sei die ähnliche Baulandsteuer, die nur 1961 und 1962 galt, aufgrund der Wirkungslosigkeit wieder abgeschafft worden. Die Grundsteuer C belaste im Übrigen eher die einkommensschwachen Eigentümer, die das Grundstück nicht einfach bebauen könnten. Auf kommunaler Ebene bestünden bessere Steuerungsinstrumente. Um einen ausreichenden Druck zur Bebauung auszuüben müsse die Höhe entsprechend gewählt werden, was aber unter Umständen eine erdrosselnde Wirkung entfalten könnte. Bezüglich der konkreten Ausgestaltung wird die offene Formulierung der „städtebaulichen Gründe“ kritisiert, die viel Streitpotenzial berge.*

#### Stellungnahme

Bezüglich der Erneuerung der allgemeinen Kritik gegen das Landesgrundsteuergesetz wird auf die ausführlichen Erläuterungen aus dem damaligen Gesetzgebungsverfahren verwiesen (Drucksache 16/8907, Seite 97).

Die Nachweismöglichkeit steht im Zusammenhang mit der Hauptfeststellung und muss daher nur zu diesem Zweck genutzt werden. Die Wertfortschreibungsgrenzen beziehen sich auf Änderungen innerhalb des Hauptfeststellungszeitraums und

betreffen somit einen anderen Anwendungsfall. Im Übrigen ist die 30-Prozent-Grenze an die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung angelehnt und daher stringent hergeleitet. Die Kostentragungslast der Bürgerinnen und Bürger für Gutachten entspricht dem bisher aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer bekannten Verfahren, an das die Regelung angelehnt ist. Dies ist daher weder neu, noch überraschend.

Der Vergleich mit der Baulandsteuer ist unzutreffend. Das Scheitern der Baulandsteuer hing vor allem mit der damaligen Situation auf dem Grundstücksmarkt zusammen. Zudem sah die Regelung viele Ausnahmen und Rückwirkungsmöglichkeiten vor, welche die Wirksamkeit der Baulandsteuer erheblich einschränkten. Die jetzige Regelung verzichtet auf diese Instrumente und ist deutlich konkreter gefasst. Die Grundsteuer C ist ein weiteres Instrument, damit die Kommunen aus städtebaulichen Gründen einen höheren Druck zur Bebauung ausüben können. Diese sind im Gesetz selbst exemplarisch aufgelistet und auch aus anderen Bereichen bekannt. Am Ende entscheidet die Kommune individuell vor Ort, ob sie – gegebenenfalls in Kombination mit anderen Instrumenten – die Grundsteuer C einsetzt. Im Übrigen bestimmen die Kommunen über die Höhe des gesonderten Hebesatzes, wie auch über alle anderen Hebesätze in eigener Zuständigkeit. Dabei müssen die Kommunen bereits heute darauf achten, dass durch den Hebesatz keine enteignungsgleiche Wirkung entsteht. Diesen Grundsatz müssen sie bei der Grundsteuer C ebenso beachten.

#### 8. Haus und Grund Baden und Württemberg (HuG)

*Die Arbeitsgemeinschaft Haus und Grund Baden-Württemberg (HuG) möchte, dass es bei der Nachweismöglichkeit zu einer verpflichtenden Übernahme des im Gutachten nachgewiesenen Wertes kommt.*

*Die Grundsteuer C wird kritisch gesehen und in diesem Kontext die allgemeine Kritik am Landesgrundsteuergesetz erneuert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Grundsteuer C dem Leistungsfähigkeitsgedanken widerspreche, da der erhöhte Druck zur Bebauung unabhängig von der individuellen wirtschaftlichen Lage aufgebaut werde. Im Übrigen wird verneint, dass durch die Grundsteuer C der verfolgte Zweck erreicht wird. Zuletzt spricht sich die HuG gegen die Festlegung der betroffenen Grundstücke im Wege einer Allgemeinverfügung aus. Vielmehr sollten die betroffenen Bürger direkt angeschrieben werden.*

*Die Regelung für das Bürgerportal wird abgelehnt, da diese Daten nicht veröffentlicht werden sollten.*

#### Stellungnahme

Bezüglich der allgemeinen Kritik wird auf die Stellungnahme aus dem letzten Jahr verwiesen (Drucksache 16/8907, Seite 99).

Der Bezug zum personenbezogenen Leistungsfähigkeitsgedanken ist in dieser Form nicht haltbar und der Grundsteuer an sich fremd. Die Verfolgung von außer-fiskalischen Förder- und Lenkungszielen ist als Möglichkeit auch im Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 ausdrücklich genannt worden und wird mit dem vorgelegten Ansatz konsequent verfolgt. Dabei wird eine bewusste Beschränkung auf bestimmte städtebauliche Aspekte vorgenommen und ein Begründungserfordernis festgeschrieben. Die Festlegung im Wege einer Allgemeinverfügung ist für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger zumutbar und dient der Beschleunigung des Verfahrens.

Im Übrigen kann die Kritik an den Regelungen für das Bürgerportal nicht geteilt werden. Es handelt sich um flurstücksbezogene Daten, die bereits jetzt auf verschiedenen Portalen abrufbar sind. Durch die Einführung des Bürgerportals soll die Möglichkeit geschaffen werden, diese Daten zu bündeln. Die Eigentumsverhältnisse werden hingegen nicht veröffentlicht.

#### 9. Steuerberaterkammern Nord- und Südbaden, sowie Stuttgart (StBK)

*Die Steuerberaterkammer Stuttgart (StBK) begrüßt grundsätzlich die Nachweismöglichkeit im Rahmen von § 38 Absatz 4, hält es aber aus rechtsstaatlichen Gründen für geboten, dass der Schwellenwert zur Einreichung eines solchen Gutachtens deutlich niedriger sein sollte. Die Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung wird als nicht ausreichend gesehen, denn aus anderen Steuerarten seien niedrigere Grenzen bekannt und die Abweichung in Höhe von 30 Prozent in teuren Märkten wird als zu hoch empfunden.*

*Im Rahmen der Grundsteuer C wird Klarstellungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Gründe gesehen, insbesondere sollte keine eigenständige Definition erfolgen, sondern Bezug auf das BauGB genommen werden. Darüber hinaus wird die Grenze von 10 Prozent als zu hoch angesehen, wenn das Gemeindegebiet überwiegend aus Agrar- oder Grünflächen besteht. Dadurch werde die Vorschrift nicht praktikabel.*

*Die Schaffung der Voraussetzungen für ein Bürgerportal wird ausdrücklich begrüßt, jedoch darüber hinaus eine vorausgefüllte Steuererklärung gewünscht.*

*Die Steuerberaterkammer Südbaden stimmt dagegen dem Gesetzentwurf vollumfänglich ohne Änderungsanregungen zu. Von der Steuerberaterkammer Nordbaden erfolgte keine Stellungnahme.*

#### Stellungnahme

Die Festlegung des Schwellenwerts zur Vorlage eines Gutachtens folgt dem bisherigen Typisierungsrahmen und ist damit konsequent. Der Verweis auf die anderen Steuerarten ist bei der Grundsteuer nicht passend, da dort auch im Rahmen der bisherigen Rechtsprechung deutlichere Abweichungen toleriert werden. Dies hängt zum einen mit der relativ niedrigen Höhe der Grundsteuer auf der einen, sowie der Tauglichkeit des Bewertungsverfahrens für das Massenverfahren „Grundsteuer“ auf der anderen Seite zusammen.

Bezüglich der Grundsteuer C wird kein weiterer Ergänzungsbedarf gesehen, da die bisherigen Verweise ausreichend sind. Die 10-Prozent-Grenze wurde entsprechend der Anregung gestrichen.

Eine vorausgefüllte, elektronische Steuererklärung wäre aus administrativer Sicht wünschenswert gewesen, konnte jedoch aufgrund des zeitlichen Drucks nicht mehr realisiert werden. Weitere Hauptfeststellungen sollen aber soweit als möglich vollelektronisch durchgeführt werden.

#### 10. Mieterbund Baden-Württemberg (DMB)

*Der Deutsche Mieterbund Baden-Württemberg e. V. (DMB) begrüßt die Anpassungen des Landesgrundsteuergesetzes, die mit dem Änderungsgesetz erfolgen.*

*Die Grundsteuer C wird ausdrücklich unterstützt, da diese ein weiterer wichtiger Baustein gegen die angespannte Wohnraumsituation sei. Dabei wird betont, dass durch eine Grundsteuer C der Flächenverbrauch eingeschränkt und das Schließen von Baulücken und damit der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ unterstützt werde. Zudem werde der Wohnungsbau gefördert.*

*Die Ausgestaltung der Grundsteuer C wird als verhältnismäßig und angemessen bezeichnet. Darüber hinaus wird aber die Einschränkung des § 50a LGrStG kritisch gesehen und für eine erweiterte (landesweite) Anwendbarkeit der Grundsteuer C plädiert. Die Auswahl der Grundstücke wird als aufwändig und streitträchtig kritisiert.*

#### Stellungnahme

Die Grundsteuer C soll als weiteres wichtiges Instrument den Kommunen die Möglichkeit geben, individuell vor Ort nach eigenem Ermessen über einen höheren Hebesatz zu entscheiden. Damit wird sichergestellt, dass von der erhöhten Steuerlast durch den gesonderten Hebesatz nur die Grundstücke betroffen sind, die nach Einschätzung der Kommune tatsächlich geeignet sind, die städtebauliche

Situation zu verbessern. Hierfür ist eine zielgenaue Auswahl der Grundstücke Voraussetzung, sodass auf das beschriebene Verfahren nicht verzichtet werden kann. Eine pauschale, landesweite Anwendung auf alle unbebauten Grundstücke wäre dabei nur schwer zu rechtfertigen.

#### 11. Naturschutzbund Baden-Württemberg (NABU)

*Der Naturschutzbund Baden-Württemberg e. V. (NABU) begrüßt das Gesetz grundsätzlich. Im Rahmen der Grundsteuer C wird jedoch angeregt, die 10-Prozent-Grenze zu streichen, da insbesondere in ländlichen Kommunen das Gemeindegebiet überwiegend aus Agrar- oder Grünflächen bestehe. Dadurch sei die Vorschrift nicht mehr praktikabel.*

#### Stellungnahme

Die Anregung wurde aufgenommen und das Erfordernis gestrichen.

#### 12. Beauftragte der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen

*Die Beauftragte der Landesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen (Landes-Behindertenbeauftragte) regt eine Ergänzung der Regelung in § 40 Absatz 4 an, durch die auch ambulant betreute Wohngemeinschaften nach § 4 Absatz 2 und 3 Wohn-, Teilhabe und Pflegegesetz und § 2 Absatz 3 Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz von der Ermäßigung der Steuermesszahl profitieren könnten.*

#### Stellungnahme

Auch wenn das Anliegen nachvollziehbar ist, würde dies innerhalb der Landesgrundsteuer Folgefragen hinsichtlich der gleichheitsgerechten Ausgestaltung der Privilegierungen nach sich ziehen. Die Erweiterung könnte folglich nicht auf diese Fälle begrenzt werden. Zudem müsste eine solche neue Privilegierung technisch auch umsetzbar sein: Aufgrund der zeitnah anstehenden Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 wäre die Neuaufnahme einer Privilegierung nicht mehr rechtzeitig in das Landesverfahren integrierbar.

#### 13. Landesbeauftragter für Datenschutz

*Der Landesbeauftragte für Datenschutz (LfDI) hat keine Einwände gegen das Gesetz, fordert aber für das Bürgerportal, welches seine rechtliche Grundlage in dem neu geschaffenen § 61 Absatz 3 hat, eine Durchführungsverordnung, die die weiteren Erfordernisse aus dem Datenschutz berücksichtigt.*

#### Stellungnahme

Entsprechend der Anregungen des LfDI werden die weiteren Erfordernisse an den Datenschutz im Rahmen einer Verordnung geregelt. Klarstellend wurde im Gesetz die Möglichkeit hierzu aufgenommen.





## Baden-Württemberg

NORMENKONTROLLRAT BADEN-WÜRTTEMBERG

12. August 2021

## Stellungnahme des Normenkontrollrats Baden-Württemberg gemäß Nr. 6.1 VwV NKR BW

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

NKR-Nummer 70/2021, Ministerium für Finanzen

- Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

#### I. Zusammenfassung

<b>Bürgerinnen und Bürger</b>	
	Kein Erfüllungsaufwand
<b>Wirtschaft</b>	
	Kein Erfüllungsaufwand
<b>Verwaltung (Land/Kommunen)</b>	
	Kein Erfüllungsaufwand

#### II. Im Einzelnen

Im November 2020 wurde das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz) beschlossen, das Regelungen zur Neubewertung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 enthält. Bei der Vorbereitung dieser neuen Regelungen hat sich auf Bundes-, wie auch auf Landesebene ein Anpassungsbedarf ergeben, der mit dem vorliegenden Gesetz umgesetzt wird.

Das Regelungsvorhaben sieht im Bereich der Grundsteuer A vor, die wirtschaftlichen Einheiten nach bisherigem Recht beizubehalten und einige Bewertungsanlagen anzupassen. Im Bereich der Grundsteuer B wird unter anderem nach der Novellierung der Immobilienwertermittlungsverordnung auf Bundesebene eine Nachweismöglichkeit im Rahmen des § 38 Landesgrundsteuergesetzes geschaffen. Zudem wird die 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.

**II.1. Erfüllungsaufwand**

Durch das Regelungsvorhaben entsteht kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die Verwaltung.

**II.2. Nachhaltigkeitscheck**

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

**III. Votum**

Das Ressort hat die Auswirkungen des Regelungsvorhabens plausibel dargestellt. Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg erhebt im Rahmen seines Regierungsauftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Regelungsfolgen.

Dr. Gisela Meister-Scheufelen  
Vorsitzende

Prof. Dr. Gisela Färber  
Berichterstatlerin

**Verzeichnis der Abkürzungen**

VwV NKR BW Verwaltungsvorschrift für den Normenkontrollrat Baden-Württemberg