

## Gesetzesbeschluss

### des Landtags

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

Der Landtag hat am 22. Dezember 2021 das folgende Gesetz beschlossen:

##### Artikel 1

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

1. § 25 wird wie folgt geändert:

a) 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.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Bei wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens, die sich über die Landesgrenze hinaus erstrecken, wird nur der sich innerhalb der Landesgrenzen befindliche Teil bewertet. Für den anderen Teil erfolgt keine gesonderte Feststellung nach § 13. Wenn

sich Teile einer wirtschaftlichen Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens im Ausland befinden, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.“

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 nachvoll-

ziehbar 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	Ober rheinisches 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 Abbauland, Geringstland und Unland**

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

Anlage 6  
(zu § 31 Absatz 8)**Nutzungsart Hofstelle**

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

Anlage 7  
(zu § 32 Absatz 2)

**Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände**

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