

Kleine Anfrage

des Abg. Friedrich Haag FDP/DVP

und

Antwort

des Ministeriums für Finanzen

Grundsteuer in der Landeshauptstadt Stuttgart

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Bei wie vielen Grundstücken hat sich die Grundsteuerlast von 2024 auf 2025 mindestens verdoppelt/verdreifacht (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Grundsteuer A und B sowie Stadtbezirken)?
2. Auf wie vielen der in Frage 1 abgefragten Grundstücken stehen Ein- oder Zweifamilienhäuser (bitte aufgeschlüsselt nach Ein- und Zweifamilienhaus)?
3. Wie viele Stellen in der öffentlichen Verwaltung wurden in den letzten fünf Jahren in Stuttgart zur Bewältigung der Aufgaben im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Vollzeit- und Teilzeitstellen, befristet und unbefristet, sowie unter Angabe der tatsächlich besetzten Stellen im Vergleich zu den Vollzeitäquivalenten)?
4. Inwiefern stimmt sie der Aussage zu, dass die Kosten für Gutachten im Rahmen des Widerspruchsverfahrens für fehlerhafte Grundsteuerbescheide nicht von den Eigentümern selbst getragen werden sollten?
5. Wie hat sich das Grundsteueraufkommen in Stuttgart für Grundstücke mit Gewerbeimmobilien sowie für Wohngebäudeimmobilien in den Jahren 2023 bis 2025 entwickelt (bitte die Aufkommenszahlen in Euro für beide Kategorien getrennt nach Jahren angeben)?
6. Wie wirkt sich die neue Grundsteuer auf Besitzer von kleinen Siedlungshäusern mit großen Gartengrundstücken in sogenannten Gartenstadtsiedlungen aus, die häufig in Gebieten mit Ortserhaltungssatzungen liegen, wie beispielsweise der „Eiernestsiedlung“ oder „Luginland“?
7. Welche Möglichkeiten hat die Stadt Stuttgart, Eigentümer oder Mieter von Immobilien, welche eine überproportionale Vervielfachung der Grundsteuer erfahren, zu entlasten und so ggf. soziale Härten abzumildern?

8. Wie viele Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheide wurden von den Finanzämtern im Rahmen der neuen Grundsteuer für Stuttgart insgesamt erstellt (bitte aufgeschlüsselt nach Bescheidart)?
9. Wie viele Widersprüche von Steuerpflichtigen zu Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheiden aus Stuttgart sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis einschließlich 14. März 2025 auf den Finanzämtern eingegangen, sind derzeit in Bearbeitung bzw. wurden bereits bearbeitet (bitte Angabe aufgeschlüsselt nach Monaten sowie Bescheidart, sowie unter Angabe der Bearbeitungs- und Berichtigungsquote je Bescheidart)?
10. Inwiefern unterstützt sie, angesichts der derzeit ohnehin hohen wirtschaftlichen Belastungen für Unternehmen (zum Beispiel hohe bürokratische Auflagen, hohe Standortkosten) und der Stärkung des Wirtschaftsstandorts, den von Finanzminister Dr. Bayaz in der Stuttgarter Zeitung geäußerten Vorschlag, dass die Stadt Stuttgart die Gewerbesteuer erhöhen sollte, um mit den vermeintlichen Mehreinnahmen die Grundsteuer für Wohnimmobilien zu senken?

13.3.2025

Haag FDP/DVP

Begründung

Seit 1. Januar 2025 ist die Grundsteuerreform der Landesregierung in Baden-Württemberg in Kraft. Durch die starke Orientierung am Bodenrichtwert berichten insbesondere Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit großem Grundstück von deutlichen Mehrkosten im Vergleich zu den Vorjahren. Die Kleine Anfrage will die aktuelle Sachlage zu fehlerhaften Grundsteuergutachten und Einsprüchen in Stuttgart abfragen.

Antwort

Mit Schreiben vom 8. April 2025 Nr. FM3-S 3000-4/24 beantwortet das Ministerium für Finanzen im Einvernehmen mit dem Ministerium des Inneren, für Digitalisierung und Kommunen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Bei wie vielen Grundstücken hat sich die Grundsteuerlast von 2024 auf 2025 mindestens verdoppelt/verdreifacht (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Grundsteuer A und B sowie Stadtbezirken)?*
2. *Auf wie vielen der in Frage 1 abgefragten Grundstücken stehen Ein- oder Zweifamilienhäuser (bitte aufgeschlüsselt nach Ein- und Zweifamilienhaus)?*
5. *Wie hat sich das Grundsteueraufkommen in Stuttgart für Grundstücke mit Gewerbeimmobilien sowie für Wohngebäudeimmobilien in den Jahren 2023 bis 2025 entwickelt (bitte die Aufkommenszahlen in Euro für beide Kategorien getrennt nach Jahren angeben)?*
6. *Wie wirkt sich die neue Grundsteuer auf Besitzer von kleinen Siedlungshäusern mit großen Gartengrundstücken in sogenannten Gartenstadtsiedlungen aus, die häufig in Gebieten mit Ortserhaltungssatzungen liegen, wie beispielsweise der „Eiernestsiedlung“ oder „Luginsland“?*

Zu 1., 2., 5. und 6.:

Die Grundsteuer ist eine rein kommunale Steuer, deren Festsetzung und Erhebung nach § 9 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes den Gemeinden obliegt. Das Aufkommen aus der Grundsteuer steht allein den Kommunen zu (Artikel 106 Absatz 6 des Grundgesetzes). Die Finanzämter erlassen lediglich die Grundsteuer-

wert- und Grundsteuerermessbescheide, die als Grundlage für die eigentlichen Grundsteuerbescheide dienen, mit denen die Gemeinden die Höhe der Steuer festsetzen. Eine Differenzierung nach Grundstücksarten erfolgt im Rahmen der neuen Rechtslage nach dem Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) nicht mehr.

Vor diesem Hintergrund liegen der Landesregierung auch keine Informationen über die Entwicklung der Höhe der Grundsteuer für bestimmte Nutzungen oder Siedlungen vor.

3. Wie viele Stellen in der öffentlichen Verwaltung wurden in den letzten fünf Jahren in Stuttgart zur Bewältigung der Aufgaben im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffen (bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Vollzeit- und Teilzeitstellen, befristet und unbefristet, sowie unter Angabe der tatsächlich besetzten Stellen im Vergleich zu den Vollzeitäquivalenten)?

Zu 3.:

Aus der Fragestellung ergibt sich nicht eindeutig, ob nur Stellen der „Landeshauptstadt Stuttgart“ gemeint sind oder auch der in Stuttgart ansässigen Finanzämter. Die Stadt Stuttgart ist eine eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts. Der Landesregierung liegen diesbezüglich keine Informationen über die Anzahl der Stellen vor.

Für die Steuerverwaltung hat der Landtag 500 neue Stellen zur Durchführung der Reform geschaffen. Diese sind in der Bezirksverwaltung, also für alle Finanzämter zusammen zugegangen. Eine Zuordnung von Stellen zu einzelnen Finanzämtern findet haushaltsrechtlich nicht statt.

4. Inwiefern stimmt sie der Aussage zu, dass die Kosten für Gutachten im Rahmen des Widerspruchsverfahrens für fehlerhafte Grundsteuerbescheide nicht von den Eigentümern selbst getragen werden sollten?

Zu 4.:

Die Finanzverwaltung ist an die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte gebunden. Die auf dieser Basis von der Finanzverwaltung erlassenen Grundsteuerwert- und Grundsteuerermessbescheide sind rechtlich nicht fehlerhaft. Auf die Stellungnahme zu Ziffer 6 in der Drucksache 17/6811 wird verwiesen.

Die Kostentragungslast der Eigentümerinnen und Eigentümer für Gutachten entspricht dem bisher aus der Erbschaft- und Schenkungsteuer bekannten Verfahren. Dieses hat der Bundesfinanzhof in ständiger Rechtsprechung als verfassungskonform qualifiziert. Vor diesem Hintergrund sieht das LGrStG keine Kostenerstattung vor. Auch in den Regelungen anderer Bundesländer ist eine Kostenerstattung für Gutachten nicht vorgesehen. Auf die Stellungnahmen zu Ziffer 11 und 12 in der Drucksache 17/8045, zu Ziffer 7 in der Drucksache 17/5851 und zu Ziffer 11 bis 14 in der Drucksache 17/6811 wird verwiesen.

7. Welche Möglichkeiten hat die Stadt Stuttgart, Eigentümer oder Mieter von Immobilien, welche eine überproportionale Vervielfachung der Grundsteuer erfahren, zu entlasten und so ggf. soziale Härten abzumildern?

Zu 7.:

Die Festsetzung der Grundsteuer erfolgt grundsätzlich gegenüber den Eigentümern und Eigentümerinnen. Nur diese sind Steuerschuldner und Steuerschuldnerinnen und haben beispielsweise die Grundsteuer für ein in Stuttgart gelegenes Grundstück an die Stadt Stuttgart zu entrichten. Gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 LGrStG in Verbindung mit § 1 Absatz 2 und 3 der Abgabenordnung (AO) sind die Gemeinden befugt, in Einzelfällen Billigkeitsmaßnahmen zu gewähren. Kommunen haben damit unter anderem die Möglichkeit, Steuerzahlungen ganz bzw. teilweise zu stunden oder zu erlassen. Die Entscheidung hierüber steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinden und ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu treffen.

Im Falle einer Stundung (§ 222 AO) müssen die Steuerschuldner und Steuerschuldnerinnen die Grundsteuer erst später bezahlen oder erhalten beispielsweise die Möglichkeit, die Steuerschuld in Teilzahlungen zu begleichen. Dazu müssen zwei durch das Gesetz festgelegte Voraussetzungen vorliegen: Zum einen darf der Steueranspruch durch die Stundung nicht gefährdet sein. Zum anderen muss die Zahlung der Grundsteuer eine erhebliche Härte für den Steuerschuldner oder die Steuerschuldnerin bedeuten. Eine erhebliche Härte kann sich in der Praxis insbesondere dann ergeben, wenn die Erhebung der Steuer aufgrund der persönlichen Verhältnisse des Steuerschuldners oder der Steuerschuldnerin zu ernsthaften Zahlungsschwierigkeiten führen würde. Typische Fälle einer Stundung sind daher vorübergehende Liquiditätseingänge.

Ein Erlass (§ 227 AO) der Grundsteuer stellt einen dauerhaften Verzicht auf die Steuer dar. Er kann ganz oder für einen Teil der Steuer erfolgen, wenn die Zahlung der Steuer nach Lage des Einzelfalles unbillig wäre. Ein Erlass kommt damit insbesondere dann in Betracht, wenn steuerpflichtige Personen durch die Zahlung der Steuer in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet wären.

8. Wie viele Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheide wurden von den Finanzämtern im Rahmen der neuen Grundsteuer für Stuttgart insgesamt erstellt (bitte aufgeschlüsselt nach Bescheidart)?

Zu 8.:

Für die Stadt Stuttgart wurden aufgrund der neuen Rechtslage für das Grundvermögen (Grundsteuer B) bisher rund 212 000 Grundsteuerwertbescheide zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 erstellt. Daneben wurden für Stichtage nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt Bescheide über Fortschreibungen und Nachfeststellungen erlassen. Die Zahl dieser Bescheide lässt sich kurzfristig nicht ermitteln.

Auch die Zahl der erstellten Grundsteuermessbescheide lässt sich kurzfristig nicht feststellen. Grundsätzlich werden diese gemeinsam mit den Grundsteuerwertbescheiden erstellt und versandt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Zahl der versandten Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide jeweils (nahezu) identisch ist.

Daneben wurden für das Stadtgebiet auch Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide betreffend das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) in untergeordneter Zahl erstellt. Genaue Zahlen liegen der Landesregierung nicht vor.

9. Wie viele Widersprüche von Steuerpflichtigen zu Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheiden aus Stuttgart sind im Zeitraum 1. Januar 2023 bis einschließlich 14. März 2025 auf den Finanzämtern eingegangen, sind derzeit in Bearbeitung bzw. wurden bereits bearbeitet (bitte Angabe aufgeschlüsselt nach Monaten sowie Bescheidart, sowie unter Angabe der Bearbeitungs- und Berichtigungsquote je Bescheidart)?

Zu 9.:

Bisher wurden 118 357 eingegangene Einsprüche erfasst (70 475 Grundsteuerwertbescheide (GWB) und 47 882 Grundsteuermessbescheide [GMB]). Nach Schätzung des zuständigen Finanzamts Stuttgart-Körperschaften konnten rund 16 500 Einsprüche noch nicht erfasst werden.

- Bezüglich der erfassten Einsprüche ruht das Einspruchsverfahren in 95 576 Fällen i. d. R. wegen der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes (GWB: 57 517/GMB: 38 059).
- 17 768 Einsprüche befinden sich derzeit in Bearbeitung (GWB: 10 123/GMB: 7 645).
- 5 013 Einsprüche wurden bisher erledigt (GWB: 2 840/GMB: 2 173). Davon konnte in 2 598 Fällen den Einsprüchen abgeholfen werden (GWB: 838/GMB: 1 760).

Diese Daten beinhalten auch die unter Ziffer 8 genannten Bescheide über Fortschreibungen bzw. Nachfeststellungen. Eine Aufschlüsselung nach Monaten ist kurzfristig nicht möglich.

10. Inwiefern unterstützt sie, angesichts der derzeit ohnehin hohen wirtschaftlichen Belastungen für Unternehmen (zum Beispiel hohe bürokratische Auflagen, hohe Standortkosten) und der Stärkung des Wirtschaftsstandorts, den von Finanzminister Dr. Bayaz in der Stuttgarter Zeitung geäußerten Vorschlag, dass die Stadt Stuttgart die Gewerbesteuer erhöhen sollte, um mit den vermeintlichen Mehreinnahmen die Grundsteuer für Wohnimmobilien zu senken?

Zu 10.:

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer ist Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung. Die Aussage in der Stuttgarter Zeitung vom 12. März 2025 zeigt lediglich mögliche Handlungsoptionen auf, wie betroffene Gemeinden auf mögliche Entlastungen von gewerblichen Grundstücken reagieren könnten. Dabei wurde auch auf die Möglichkeit der Einführung einer sogenannten Grundsteuer C für unbebaute baureife Grundstücke hingewiesen.

Dr. Bayaz

Minister für Finanzen