

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

A. Zielsetzung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes sollen vorrangig klarstellende Änderungen vorgenommen sowie durch die Vereinfachung von Anzeigepflichten bürokratischer Aufwand abgebaut werden. Der Bundesgesetzgeber hat für das Grundsteuermodell des Bundes nachträglich entsprechende gesetzliche Regelungen vorgesehen. Zudem wird die vollumfängliche Geltung des Landesgrundsteuergesetzes sichergestellt und die insoweit bestehende Konkurrenzregelung für abweichendes Bundesrecht nach Artikel 72 Absatz 3 Satz 3 des Grundgesetzes ausgeschlossen.

B. Wesentlicher Inhalt

Das Gesetz beseitigt Unklarheiten, die im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform zu Tage getreten sind. Dies betrifft vor allem die Regelung zur Korrektur fehlerhafter Grundsteuermessbescheide auf den Hauptveranlagungszeitpunkt sowie die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren Wertes eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Ferner werden die verschiedenen Anzeigefristen nach dem Landesgrundsteuergesetz vereinheitlicht sowie im Regelfall eine elektronische Übermittlung vorgeschrieben.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte

Keine.

E. Bürokratievermeidung, Prüfung Vollzugstauglichkeit

Der vorliegende Gesetzentwurf vereinheitlicht und vereinfacht bestehende Anzeigepflichten und baut bürokratischen Aufwand ab. Durch im Regelfall elektronisch zu übermittelnde Anzeigen wird die Vollzugstauglichkeit verbessert. Im Übrigen sind die vorgeschlagenen Regelungen im Wesentlichen klarstellender Art und unterstützen die rechtssichere Anwendung des Gesetzes. Sie dienen damit ebenfalls der Vollzugstauglichkeit des Landesgrundsteuergesetzes. Der Normenkontrollrat wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Gesetzentwurfs beteiligt und hat die vorgesehenen Änderungen begrüßt. Ein Praxis-Check sowie eine Abschätzung der Bürokratielasten durch die Stabsstelle für Bürokratieentlastung beim Statistischen Landesamt wurde mangels erheblicher Auswirkungen für Unternehmen, Verwaltung und Bürgerinnen und Bürger sowie mangels aufwändiger Verwaltungsverfahren nicht durchgeführt.

F. Nachhaltigkeits-Check

Der Gesetzentwurf enthält im Wesentlichen punktuelle, vorrangig klarstellende und vereinfachende Regelungen, durch die keine negativen Auswirkungen auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen der Leitfragen des Nachhaltigkeits-Checks nach Nummer 4.4 der VwV Regelungen entstehen.

G. Digitaltauglichkeits-Check

Durch den vorliegenden Gesetzentwurf wird für bestehende Anzeigepflichten im Regelfall eine elektronische Übermittlung vorgeschrieben. Dabei wird der bei den Steuerpflichtigen bereits etablierte elektronische Kommunikationsweg über ELSTER verwendet. Neue Mitwirkungspflichten werden nicht begründet. Die Stabsstelle für Bürokratieentlastung beim Statistischen Landesamt wurde in die Vorprüfung zum Digitaltauglichkeits-Check eingebunden. Entsprechend des Ergebnisses der Vorprüfung wurde ein Digitaltauglichkeits-Check durchgeführt. Die Prüfstelle Digitaltauglichkeits-Check im Innenministerium bestätigte das Ergebnis des Checks, dass durch die einheitliche elektronische Übermittlung von Grundsteueränderungsanzeigen eine zügige, digitale und medienbruchfreie Abwicklung des Verwaltungsverfahrens gefördert wird.

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit wurde einbezogen. Datenschutzrechtliche Bedenken gegen den Gesetzentwurf bestehen nicht.

H. Sonstige Kosten für Private

Keine.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 23. September 2025

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 Gesetzentwurf zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes samt Stellungnahme des Normenkontrollrats. Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die Zuständigkeit liegt beim Ministerium für Finanzen.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann
Ministerpräsident

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

Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

Artikel 1

Das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 (GBl. S. 974, ber. 2022 S. 595), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts oder die Vermögensart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, sind auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. Die Frist für die Abgabe dieser Anzeige beträgt drei Monate und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.“

b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „durch Datenfernübertragung“ durch die Wörter „über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch“ ersetzt.

bb) In Satz 2 werden die Wörter „Übermittlung durch Datenfernübertragung“ durch die Wörter „elektronische Übermittlung über die amtlich bestimmte Schnittstelle“ ersetzt.

2. § 33 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Ein anderer Grundsteuerwert kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der nach Absatz 1 ermittelte Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt abweicht. Davon ist auszugehen, wenn der Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung um mindestens 40 Prozent übersteigt. Der gemeine Wert ist durch ein qualifiziertes Gutachten nachzuweisen. § 38 Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts kann auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind. Wurde eine Feststellung bereits getroffen, sind § 16 Absatz 1 und Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 entsprechend mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Wertgrenze von 15 000 Euro nicht gilt.“

3. In § 38 Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „durch Datenfernübertragung“ durch die Wörter „über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch“ ersetzt sowie nach dem Wort „Jahres“ und nach dem Wort „stattfindet“ jeweils ein Komma eingefügt.

4. § 44 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.

b) Absatz 2 Satz 2 wird aufgehoben.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Anzeigen nach den Absätzen 1 und 2 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die den Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch zu übermitteln sind. Die Anzeigen sind bei dem für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständigen Finanzamt bis zum 31. März des Jahres zu erstatten, das auf das Kalenderjahr der Änderung nach Absatz 1 oder das Kalenderjahr des Wegfalls der Voraussetzungen nach Absatz 2 folgt. Auf Antrag kann die zuständige Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine elektronische Übermittlung verzichten; in diesem Fall ist die Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben und eigenhändig zu unterschreiben. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Absatz 8 AO.“

5. § 50a Absatz 5 werden folgende Sätze angefügt:

„Die Allgemeinverfügung kann bereits vor Beginn des Kalenderjahres öffentlich bekannt gegeben werden. Sie ist zu ändern, wenn die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres nicht unverändert fortbestehen.“

6. § 59 Absatz 3 werden folgende Sätze angefügt:

„Eine Aufhebung oder Änderung des Bescheids über die Hauptveranlagung findet auch zur Beseitigung eines Fehlers statt, wenn der Fehler der Finanzbehörde bis zum Ablauf des Kalenderjahres der Hauptveranlagung bekannt wird. Eine Änderung des Bescheids über die Hauptveranlagung findet auch statt, wenn ein Antrag auf Abschlag auf die Steuermesszahl nach § 40 Absatz 8 bis zum Ablauf des Kalenderjahres der Hauptveranlagung gestellt wird.“

Artikel 2

(1) Artikel 1 Nummer 1 Buchstabe b sowie Nummern 2, 3 und 6 treten mit Wirkung vom 6. Dezember 2024 in Kraft.

(2) Im Übrigen tritt dieses Gesetz mit Wirkung vom 1. Januar 2025 in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz – LGrStG) wurde am 4. November 2020 vom Landtag von Baden-Württemberg beschlossen. 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 sind die Regelungen des Landesgrundsteuergesetzes erstmals für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 relevant.

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

Bei der Umsetzung hat sich weiterer Anpassungsbedarf ergeben.

I. Zielsetzung

Mit dem Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes sollen vorrangig klarstellende Änderungen vorgenommen sowie durch die Vereinfachung von Anzeigepflichten bürokratischer Aufwand abgebaut werden.

II. Notwendigkeit

Die Klarstellungen sollen die rechtssichere Anwendung des Gesetzes unterstützen. Durch die Vereinheitlichung von Anzeigefristen wird bürokratischer Aufwand abgebaut.

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 erforderlich.

III. Wesentlicher Inhalt

Vorrangig erfolgen sachdienliche Klarstellungen. Dies betrifft insbesondere die Regelung zur Korrektur fehlerhafter Grundsteuermessbescheide auf den Hauptveranlagungszeitpunkt sowie die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren Wertes eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Ferner werden die verschiedenen Anzeigefristen nach dem Landesgrundsteuergesetz vereinheitlicht sowie im Regelfall eine elektronische Übermittlung vorgeschrieben.

IV. Alternativen

Keine.

V. Gesetzgebungskompetenz

Durch das „Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes“ vom 15. November 2019 (BGBl. I, S. 1546) wurde dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz über die Grundsteuer nebst dem materiellen Bewertungsrecht zugewiesen. Außerdem wurde es den Ländern gemäß 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 durch das Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 wahrgenommen. Die Änderungen in diesem Gesetz beruhen ebenfalls auf dieser Abweichungskompetenz.

VI. Finanzielle Auswirkungen

Es fallen im Vergleich zu der bisherigen Fassung des Landesgrundsteuergesetzes keine weiteren Kosten für den Landeshaushalt an.

Die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren Wertes eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt lediglich klarstellend. Zusätzlicher personeller Erfüllungsaufwand tritt nicht ein.

Durch die Vereinheitlichung der Fristen im Zusammenhang mit Anzeigepflichten erfolgt auch eine Entlastung der Verwaltung. Ferner ist durch die regelmäßige elektronische Übermittlung sämtlicher Änderungsanzeigen mit einer geringfügigen Minderung des personellen Erfüllungsaufwands in den Finanzämtern zu rechnen.

Eine Bezifferung ist nicht möglich.

VII. Bürokratievermeidung, Prüfung Vollzugstauglichkeit

Der vorliegende Gesetzentwurf vereinheitlicht und vereinfacht bestehende Anzeigepflichten und baut bürokratischen Aufwand ab. Durch im Regelfall elektronisch zu übermittelnde Anzeigen wird die Vollzugstauglichkeit verbessert. Im Übrigen sind die Regelungen im vorliegenden Gesetzentwurf im Wesentlichen klarstellender Art und unterstützen die rechtssichere Anwendung des Gesetzes. Sie dienen damit ebenfalls der Vollzugstauglichkeit des Landesgrundsteuergesetzes.

Durch das Gesetz entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft sowie die Verwaltung. Durch die Vereinheitlichung der Fristen im Zusammenhang mit Anzeigepflichten erfolgt eine Entlastung der Steuerpflichtigen sowie der Verwaltung.

Aus den vorgenannten Gründen konnte von einer Bürokratielastenschätzung abgesehen werden. Der Normenkontrollrat wurde im Rahmen der Ressortabstimmung beteiligt und hat die vorgesehenen Änderungen begrüßt.

VIII. Nachhaltigkeits-Check

Der Gesetzentwurf enthält im Wesentlichen punktuelle, vorrangig klarstellende und vereinfachende Regelungen, durch die keine negativen Auswirkungen auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen der Leitfragen des Nachhaltigkeits-Checks nach Nummer 4.4 der VwV Regelungen entstehen.

IX. Digitaltauglichkeits-Check

Die Stabsstelle für Bürokratieentlastung beim Statistischen Landesamt wurde in die Vorprüfung zum Digitaltauglichkeits-Check eingebunden. Entsprechend des Ergebnisses der Vorprüfung wurde ein Digitaltauglichkeits-Check durchgeführt. Von der Prüfstelle Digitaltauglichkeits-Check im Innenministerium wurde festgestellt, dass der Digitaltauglichkeits-Check mit nachvollziehbarem Ergebnis durchgeführt worden ist. Durch den vorliegenden Gesetzentwurf sind keine negativen Auswirkungen auf die Digitaltauglichkeit zu erwarten. Die Anzeigen nach § 44 Absatz 1 und 2 LGrStG sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die bisher eigenhändig unterschrieben werden mussten. Die Anzeigen müssen künftig im Regelfall elektronisch übermittelt werden. Eine Härtefallregelung wurde vorgesehen, ein Papierantrag kann in Ausnahmefällen weiterhin gestellt werden. Dadurch werden Bürokratielasten für die Bürgerschaft und die Verwaltung abgebaut sowie eine zügige, digitale und medienbruchfreie Abwicklung des Verwaltungsverfahrens gefördert.

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit wurde einbezogen. Datenschutzrechtliche Bedenken gegen den Gesetzentwurf bestehen nicht.

X. Sonstige Kosten für Private

Für die Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine sonstigen Kosten.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Zu Nummer 1 Buchstabe a

§ 22 Absatz 2

Mit der Änderung in Satz 1 wird normiert, dass nicht für jeden einzelnen Änderungsgrund eine eigenständige Anzeige an das Finanzamt zu übersenden ist, sondern dass alle in einem Jahr eingetretenen Änderungstatbestände in einer Anzeige zusammengefasst elektronisch anzuzeigen sind.

Mit der Änderung in Satz 2 wird die Frist zur Abgabe der Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 22 Absatz 2 LGrStG in Übereinstimmung mit anderen Fristen im Landesgrundsteuergesetz (vergleiche § 58 Absatz 2 Satz 2 LGrStG) und der nach Nummer 4 Buchstabe c vorgesehenen Anfügung des § 44 Absatz 3 Satz 2 LGrStG einheitlich bis zum 31. März des auf das Jahr der Änderung folgenden Kalenderjahres verlängert.

Zu Nummer 1 Buchstabe b

§ 22 Absatz 6 Satz 1 und Satz 2

Mit den Änderungen wird die im Landesgrundsteuergesetz bei elektronischen Übermittlungspflichten noch verwendete Formulierung der „Übermittlung durch Datenfernübertragung“ klarstellend durch die Formulierung „Übermittlung über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch“ (siehe § 87a Absatz 6 und § 87b AO) ersetzt. Die bisherige Formulierung würde u. a. auch die Übermittlung von amtlich vorgeschriebenen Datensätzen per E-Mail ausreichen lassen und soll deshalb mit der Änderung zukünftig ausgeschlossen werden.

Zu Nummer 2

§ 33 Absatz 3

Zum Grundsteuermodell des Bundes hat der Bundesfinanzhof mit Beschlüssen vom 27. Mai 2024 (II B 78/23 [AdV], BStBl. II S. 543 und II B 79/23 [AdV], BStBl. II S. 546) in zwei Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (Aussetzung der Vollziehung) im Wege der verfassungskonformen Auslegung der Regelungen des Bewertungsgesetzes entschieden, dass Steuerpflichtige im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen die Möglichkeit haben müssen, einen unter dem festgestellten Grundsteuerwert liegenden Wert ihres Grundstücks nachzuweisen.

Nach der Rechtsauffassung des Bundesfinanzhofs gebietet das Übermaßverbot, in Einzelfällen einen niedrigeren gemeinen Wert anzusetzen, sofern dieser nachgewiesen wurde. Nur wenn zur Abwendung eines Verstoßes gegen das Übermaßverbot die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung der Bewertungsvorschriften oder einer Billigkeitsmaßnahme bestehe, seien die pauschalierenden und typisierenden Bewertungsvorschriften nicht verfassungswidrig. Das Übermaßverbot kann insbesondere dann verletzt sein, wenn sich der festgestellte Grundsteuerwert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs setzt dies regelmäßig voraus, dass der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um 40 Prozent oder mehr übersteigt.

Für die Bewertung des Grundvermögens sieht § 38 Absatz 4 LGrStG bereits die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren tatsächlichen Werts des Grund und Bodens vor. Die in § 38 Absatz 4 LGrStG geforderte Mindestabweichung in Höhe von 30 Prozent orientiert sich systematisch an den Vorgaben aus der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) über die Bildung der Bodenrichtwertzonen (vergleiche Landtagsdrucksache 17/1076, Seite 18 ff.). Nach § 15 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens entspricht dem neuen Bundesrecht für die Grundsteuer A (vergleiche Landtagsdrucksache 16/8907, Seite 55). Im Unterschied zum Grundvermögen folgt die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens einem anderen – nicht auf den Bodenrichtwerten beruhenden – System. Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit knüpft an den Sollertrag des Grundbesitzes an und erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Das Ergebnis ist ein objektiviert-realer Ertragswert eines selbstbewirtschafteten, pacht- und schuldenfreien Betriebs (vergleiche Landtagsdrucksache 16/8907, Seite 54 f.). Aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das typisierende Bewertungsverfahren ausnahmsweise einen Wert abbildet, der außerhalb des dem Gesetzgeber im Masseverfahren zustehenden Typisierungs- und Pauschalierungsspielraums liegt.

Mit dem neu eingefügten Absatz 3 soll der Gleichlauf zum Bundesrecht bei der Grundsteuer A weitgehend beibehalten werden, soweit nicht aufgrund von Besonderheiten des Landesgrundsteuergesetzes Abweichungen angezeigt sind. Es wird auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs reagiert und auch für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens die Möglichkeit des Nachweises eines entsprechend niedrigeren gemeinen Werts klarstellend gesetzlich geregelt.

Durch Satz 1 wird bestimmt, dass in Fällen, in denen der ermittelte Grundsteuerwert den gemeinen Wert der wirtschaftlichen Einheit im Feststellungszeitpunkt erheblich übersteigt, der gemeine Wert anzusetzen ist. Dies setzt aber voraus, dass der Steuerpflichtige den tatsächlich niedrigeren gemeinen Wert der gesamten wirtschaftlichen Einheit nachweist. Der Nachweis einzelner Bewertungsgrundlagen ist nicht ausreichend. Im Rahmen des Nachweises sind die Wertverhältnisse des Hauptfeststellungszeitpunktes und die tatsächlichen Verhältnisse des Feststellungszeitpunktes zu berücksichtigen. Satz 2 stellt eine unwiderlegliche Vermutung auf, wann von einem erheblichen Übersteigen auszugehen ist. Zugleich kommt damit zum Ausdruck, welches Ausmaß die Abweichung regelmäßig erreichen muss, um die Möglichkeit eines abweichenden Wertansatzes zu eröffnen. Mit dieser Lösung ist auch die Administrierbarkeit im Massenverfahren noch gewährleistet. Der Unterschied bei der Mindestabweichung gegenüber § 38 Absatz 4 Satz 1 LGrStG ist durch die verschiedenen Bewertungssysteme und deren zugrundeliegende Systematik gerechtfertigt. Im Gleichklang mit § 38 Absatz 4 LGrStG kann die Berücksichtigung eines anderen Wertes grundsätzlich nur erfolgen, wenn der niedrigere Wert im Wege eines Antragsverfahrens geltend gemacht wird. Der Antrag ist an keine bestimmte Form gebunden.

Nach Satz 3 erfolgt der Nachweis durch ein qualifiziertes Gutachten. Hinsichtlich der Voraussetzungen an ein qualifiziertes Gutachten wird in Satz 4 auf § 38 Absatz 4 Satz 2 LGrStG verwiesen. Die Kosten für das Gutachten sind von demjenigen zu tragen, der einen abweichenden Wert nachweisen möchte. Ferner kann als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach Satz 5 auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis über die zu bewertende wirtschaftliche Einheit dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unverändert sind.

Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, soweit sie nach Inhalt und Entstehung nicht mit der Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes zusammenhängen (z. B. Nießbrauchs- und Wohnungsrechte), sind auch bei dem Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts sowohl mittels Verkehrswertgutachten als auch mittels Kaufpreis für Zwecke der Grundsteuer nicht zu berücksichtigen.

Satz 6 entspricht § 38 Absatz 4 Satz 3 LGrStG. Damit wird für alle Vermögensarten eine einheitliche verfahrensrechtliche Berücksichtigung nachgewiesener Grundsteuerwerte erreicht. Durch den Verweis wird klargestellt, nach welcher der denkbaren Änderungsvorschriften ein nachgewiesener niedrigerer Wert im Rahmen des Grundsteuerwertbescheids berücksichtigt wird und dass der Grenzwert für die Durchführung der Wertfortschreibung in Höhe von 15 000 Euro nicht anzuwenden ist. Durch den Verweis auf § 16 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 LGrStG wird zudem klargestellt, dass ein nachgewiesener niedrigerer Wert nur für zukünftige Erhebungszeiträume der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

Zu Nummer 3

§ 38 Absatz 2 Satz 1

Mit den Änderungen wird die im Landesgrundsteuergesetz bei elektronischen Übermittlungspflichten noch verwendete Formulierung der „Übermittlung durch Datenfernübertragung“ klarstellend durch die Formulierung „Übermittlung über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch“ (siehe § 87a Absatz 6 und § 87b AO) ersetzt. Die bisherige Formulierung würde u. a. auch die Übermittlung von amtlich vorgeschriebenen Datensätzen per E-Mail ausreichen lassen und soll deshalb mit der Änderung zukünftig ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden rein redaktionell zwei bislang fehlende Kommata im Gesetzestext ergänzt.

Zu Nummer 4

Zu Buchstaben a und b

§ 44 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 2

§ 44 Absatz 1 Satz 2 LGrStG und § 44 Absatz 2 Satz 2 LGrStG sind infolge des neu gefassten § 44 Absatz 3 Satz 2 LGrStG gegenstandslos und daher aufzuheben.

Zu Buchstabe c

§ 44 Absatz 3

Für die Grundsteuer-Änderungsanzeigen nach § 44 Absatz 1 oder 2 LGrStG besteht – anders als für die Grundsteuer-Änderungsanzeige nach § 22 Absatz 2 LGrStG – bisher keine Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung. Mit der Änderung wird im Sinne der zukünftig stärker automationsgestützt durchgeführten Festsetzung der Grundsteuermessbeträge bestimmt, dass alle Grundsteuer-Änderungsanzeigen künftig verpflichtend und einheitlich nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz (§ 87b Absatz 1 AO) über die amtlich bestimmte Schnittstelle (§ 87b Absatz 2 AO) an die Finanzbehörden zu übermitteln sind. Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die für die Messbetragsfestsetzung örtlich zuständige Finanzbehörde auf Antrag des Steuerpflichtigen im Einzelfall auch weiterhin eine Abgabe der Anzeige in Papierform zulassen und insoweit auf eine elektronische Übermittlung verzichten; § 150 Absatz 8 AO ist dabei zu beachten.

Satz 2 fasst die bisher in § 44 Absatz 1 Satz 2 LGrStG und § 44 Absatz 2 Satz 2 LGrStG geregelte Frist zur Abgabe der Anzeigen nach § 44 Absatz 1 LGrStG und § 44 Absatz 2 LGrStG zusammen. In Übereinstimmung mit anderen Fristen im Landesgrundsteuergesetz (vgl. § 58 Absatz 2 Satz 2 LGrStG) und der nach

Nummer 1 vorgesehenen Änderung des § 22 Absatz 2 LGrStG wird diese einheitlich bis zum 31. März des auf das Jahr der Änderung folgenden Kalenderjahres verlängert.

Zu Nummer 5

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Nach § 50a Absatz 5 Sätze 1 und 2 LGrStG sind durch die Gemeinde in einer Allgemeinverfügung die städtebaulichen Erwägungen darzulegen und verschiedene Feststellungen zu treffen. Maßgeblich sind dabei jeweils die Verhältnisse zu Beginn eines Kalenderjahres, für das die Grundsteuer C gilt.

Da das Gesetz keine ausdrückliche Vorgabe zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Allgemeinverfügung enthält, darf dabei auch auf die zu erwartenden Verhältnisse zum Jahresbeginn abgestellt werden, um den Beschluss zur Grundsteuer C bereits vor Beginn des Kalenderjahres treffen zu können. Solange die Verhältnisse unverändert fortbestehen, müssen die städtebaulichen Erwägungen und die Wahl des Gemeindegebietes, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, nicht erneut begründet und die baureifen Grundstücke nicht erneut bestimmt werden. Mit der Ergänzung des Satzes 3 wird dies auf Bestreben der kommunalen Landesverbände gesetzlich klargestellt. Satz 4 normiert, dass die Allgemeinverfügung zu ändern ist, wenn die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres nicht unverändert fortbestehen.

Zu Nummer 6

§ 59 Absatz 3 LGrStG

Mit der Ergänzung in Satz 3 wird normiert, dass Bescheide über die Hauptveranlagung des Grundsteuermessbetrags auf den Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 zur Beseitigung einer fehlerhaften Festsetzung aufgehoben oder geändert werden können, wenn der Fehler der Finanzbehörde bis zum Ablauf des Kalenderjahres der Hauptveranlagung bekannt wird. Die Vorschrift ermöglicht eine Korrektur auf den Hauptveranlagungszeitpunkt in Fällen, in denen nach § 59 Absatz 3 Satz 1 LGrStG fehlerhafte Bescheide über die Hauptveranlagung schon vor dem Hauptveranlagungszeitpunkt erteilt wurden und die Voraussetzungen für eine Änderung oder Aufhebung nach § 59 Absatz 3 Satz 2 in Verbindung mit § 46 Satz 2 LGrStG nicht vorliegen.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) wurde das Antragserfordernis gemäß § 40 Absatz 8 LGrStG für die Gewährung des Abschlags auf die Steuermesszahl erstmalig festgeschrieben. Mit der Ergänzung in Satz 4 wird für die Hauptveranlagung 2025 sichergestellt, dass bis zum Ablauf des Kalenderjahres der Hauptveranlagung gestellte Anträge auf Ermäßigung der Steuermesszahl zu einer Änderung des Grundsteuermessbetrags auf den Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 führen können.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes. Der Bundesgesetzgeber hat mit dem Jahressteuergesetz 2024 sowie dem Vierten Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie in Teilen abweichende Regelungen zum Landesgrundsteuergesetz in der Fassung vom 13. Juni 2023 getroffen. Die Anwendbarkeit der aufgrund des Artikel 72 Absatz 3 Satz 3 Grundgesetz konkurrierenden bundesgesetzlichen Regelungen wird im Geltungsbereich des Landesgrundsteuergesetzes durch Ausfertigung und Verkündung dieses Gesetzes sowie dessen rückwirkendem Inkrafttreten zum 6. Dezember 2024 bzw. zum 1. Januar 2025 ausgeschlossen.

Unabhängig davon findet nach dem Willen des Landesgesetzgebers das Landesgrundsteuergesetz weiterhin vollumfänglich uneingeschränkt und lückenlos Anwendung.

C. Ergebnis der Beteiligung im offiziellen Anhörungsverfahren

Das Ministerium für Finanzen hat für das Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren durchgeführt. Fristende für eine Stellungnahme war der 20. Juni 2025. Parallel wurde der Gesetzentwurf auf dem Beteiligungsportal des Landes Baden-Württemberg veröffentlicht und konnte anschließend von den Bürgerinnen und Bürgern kommentiert werden. Zu den dortigen Kommentaren 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 Änderungen sowie klarstellende Ergänzungen.

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg wurde nach Maßgabe der VwV Regelungen 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 (Sitz: Stuttgart)
- Gemeindetag Baden-Württemberg (Sitz: Stuttgart)
- Landkreistag Baden-Württemberg (Sitz: Stuttgart)

Der Städtetag, der Gemeindetag und der Landkreistag Baden-Württemberg haben am 13. Juni 2025 als kommunale Landesverbände eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Außerdem hat der Verband Familienbetriebe Land und Forst Baden-Württemberg e. V. (Sitz: Bruchsal; eingetragen im Transparenzregister des Landtags von Baden-Württemberg) am 18. Juni 2025 eine Stellungnahme abgegeben. Eine Zusammenfassung der jeweiligen Eingaben im Rahmen des Anhörungsverfahrens sowie eine Stellungnahme des Ministeriums für Finanzen hierzu erfolgt nachstehend:

1. Kommunale Landesverbände – Städtetag, Gemeindetag und Landkreistag Baden-Württemberg (KLV)

Die KLV begrüßen die Ausweitung der elektronischen Übermittlungspflicht von Anzeigen. Sie sprechen sich in ihrer gemeinsamen Stellungnahme dafür aus, den Wortlaut in Bezug auf die Anzeigefristen sowie die elektronische Übermittlungspflicht in § 22 LGrStG redaktionell entlang des Wortlauts zu § 44 Absatz 3 LGrStG zu vereinheitlichen.

Des Weiteren schlagen die KLV hinsichtlich der Nachweismöglichkeit eines niedrigeren gemeinen Wertes von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen vor, in § 33 Absatz 3 LGrStG eine Klarstellung vorzunehmen, dass der Nachweis des gemeinen Wertes durch ein qualifiziertes Gutachten erfolgt.

Darüber hinaus wird eine gesetzliche Klarstellung in § 50a Absatz 5 LGrStG angeregt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die im Rahmen einer Grundsteuer C erforderliche Allgemeinverfügung bereits vor Beginn des maßgeblichen Haushaltsjahres erlassen werden kann.

Ferner sprechen sich die KLV dafür aus, § 59 Absatz 3 LGrStG um einen weiteren Satz zu ergänzen, um sicherzustellen, dass bis zum Ablauf des Kalenderjahres der Hauptveranlagung gestellte Anträge auf Ermäßigung der Steuermesszahl zu einer Änderung des Grundsteuermessbescheids auf den Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2025 führen.

Stellungnahme

Die von den KLV gewünschten Klarstellungen in §§ 33 Absatz 3, 50a Absatz 5 sowie 59 Absatz 3 LGrStG wurden in den Gesetzestext aufgenommen. Die übrigen Anregungen sind lediglich redaktioneller Art, ohne inhaltliche Änderungen. Sie wurden vor dem Hintergrund eines angestrebten, möglichst engen Gleichlaufs mit den verfahrensrechtlichen Vorschriften im Grundsteuermodell des Bundes nicht übernommen.

2. Familienbetriebe Land und Forst Baden-Württemberg e. V. (FABLF)

Die FABLF begrüßen in ihrer Stellungnahme die gesetzliche Klarstellung zur Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes für land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Zugleich kritisieren sie eine aus ihrer Sicht höhere Mindestabweichung im Vergleich zur Nachweismöglichkeit des geringeren Wertes im Bereich des Grundvermögens.

Stellungnahme

§ 33 Absatz 3 LGrStG verlangt, dass der vom Finanzamt festgestellte Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung um mindestens 40 Prozent übersteigt. Nach § 38 Absatz 4 LGrStG kann ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem vom Finanzamt festgestellten Wert abweicht. Der Unterschied in Bezug auf die erforderliche Mindestabweichung beträgt daher nicht 10 Prozentpunkte. Die Unterscheidung in der Berechnungsweise in Form unterschiedlicher Bezugsgrößen sowie die erforderliche prozentuale Mindestabweichung beruhen auf einem sachlichen Differenzierungsgrund und sind folgerichtig, da die Bewertung von Grundvermögen und von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen auf Basis voneinander abweichender Bewertungssysteme erfolgt. Auf die Gesetzesbegründung zu § 33 Absatz 3 LGrStG wird verwiesen. Letztlich führen die erforderlichen Mindestabweichungen zu nahezu identischen Ergebnissen.



Stellungnahme des Normenkontrollrates Baden-Württemberg gem. Nr. 4.1 VwV NKR BW

07.04.2025

Änderung des Landesgrundsteuergesetzes

NKR-Nummer 46/2025, Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg

Der Normenkontrollrat (NKR) Baden-Württemberg hat sich mit dem Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens befasst.

I. 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 Umsetzung der Novelle hat sich laut dem Ressort Anpassungsbedarf ergeben, der mit dem vorliegenden Änderungsgesetz umgesetzt werden soll.

Die Anpassungen beinhalten:

- die verschiedenen Anzeigefristen nach dem Landesgrundsteuergesetz werden vereinheitlicht sowie im Regelfall eine elektronische Übermittlung vorgeschrieben;
- die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren Wertes eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sowie
- Regelungen zur Korrektur fehlerhafter Grundsteuermessbescheide auf den Hauptveranlagungszeitpunkt.

Das Ressort gibt an, mit den Änderungen u. a. auf Änderungen im Bundesrecht sowie Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu reagieren.

II. Votum

Im Interesse eines aufwandschonenden Verfahrens begrüßt der Normenkontrollrat die Vereinfachung bei den Anzeigepflichten, die Vereinheitlichung von Fristen und die Klarstellung bei der Datenübermittlung.

Da für Baden-Württemberg noch kein vollständiges Bild über die Auswirkungen der Reform vorliegt, könnte sich der NKR vorstellen, dass das Finanzministerium im Laufe des Jahres mit den Kommunen im Land einen Austausch zu Fragen rund um die Effekte der Reform für diese (beispielsweise auch im Hinblick auf die Praktikabilität bei Kleinstbeträgen) einplant.

gez. Dr. Dieter Salomon
Vorsitzender

gez. Margret Mergen
Berichterstatterin