

## Wieder Probleme bei der Grundsteuer

Bei der Grundsteuerreform im Land gibt es neue Schwierigkeiten. Offenbar werden Mischgrundstücke unterschiedlich bewertet, was zu ungleichen Steuerlasten führt. Das zeigt eine großflächige Revision in Calw. Erreichen die Probleme eine neue Dimension?

Im nördlichen Landkreis Calw kommt es zu weitreichenden Korrekturen für die Berechnung der Grundsteuer. Der Gutachterausschuss der Stadt Calw, der für 17 Kommunen mit 56 Teilorten zuständig ist, hat rückwirkend die Neueinteilung vieler Bodenrichtwertzonen beschlossen und damit die Bewertung für Tausende Grundstücke revidiert. Das wird zum Teil erheblichen Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer haben, die Bürger dort ab 2025 zahlen müssen.

Die Calwer Grundstücksexperten haben den Grund für ihre Korrektur öffentlich gemacht: Die vorherige Bewertung sei grob ungerecht. Dass „wichtige Bodenrichtwertzonen fehlten“, führte „bei der Anwendung des Landesgrundsteuergesetzes auf die Bodenrichtwertkarten zum Stichtag 1.1.2022 vielfach zu nicht korrekten Grundsteuerwerten, die nichts mit dem tatsächlichen Bodenwert des Grundstücks gemein haben“, heißt es wörtlich in der „Schömberger Erklärung“ des Gremiums. Dies sei „nicht im Sinne des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer“. Der Ausschuss beschloss aus eigenem Antrieb die Korrektur, weil nur so „eine gerechte Ermittlung der Grundsteuer zu gewährleisten“ sei.

„Ihr seid nicht ganz sauber“

Die Materie ist kompliziert. Laut Tobias Volle, der Vorsitzender des Gutachterausschusses ist, betrifft die Revision in Calw sogenannte Mischgrundstücke: Ein Teil ist bebaut, der andere kann entweder wegen Verboten oder topografischer Besonderheiten nicht bebaut werden. Trotzdem ist oft die ganze Fläche mit einem hohen Bodenrichtwert belegt. „Ihr seid nicht ganz sauber“ – solche Reaktionen wütender Bürger bekam der Gutachterausschuss laut Volle zu hören. „Des isch a Wiesle hinter mei'm Haus. Da kann ich meine Bienen draufstellen – aber net bauen.“

Ähnliche Konstellationen – auch mit sogenannten übertiefen Grundstücken (deren rückwärtige Grenze besonders weit von der Erschließungsstraße entfernt ist) – sind seit Umsetzung der Grundsteuerreform aus vielen Teilen des Landes bekannt. Immer wieder wird unsere

Redaktion auf Beispiele hingewiesen: Häuser in Stuttgart (mit großem Garten in der Frischluftschneise), in Backnang (mit großem Garten und Bauverbot), in Murrhardt (mit Steilhang hinter dem Haus), kleine Häuser in Dörfern (mit übergroßem Grundstück im Ortskern) oder das Fischergrundstück am Bodensee (groß, aber wegen Naturschutzes nicht über das bestehende Gebäude hinaus bebaubar). Einhellig befürchten die Besitzer exorbitante Steuererhöhungen, weil das ganze Grundstück einer einzigen Bodenrichtwertzone zugeordnet wurde.

Dass es zu solchen Unwuchten kommt, erklärt der Calwer Chefgutachter Tobias Volle mit der Historie: Traditionell würden die Bodenrichtwertzonen entlang der Grundstücksgrenzen und nicht nach den tatsächlichen Nutzungsbedingungen gezogen. Weil diese Werte bisher nicht verbindlich waren und die Gutachter bei Erbschaften und Verkäufen einen Ermessensspielraum hatten, sei das kein Problem gewesen – bis zur Grundsteuerreform. Nun werden die Grundstückswerte „durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert“ ermittelt. „Da ist nix mehr mit Ermessen“, sagt Volle.

Zwar enthalten die Regeln der Finanzbehörden für Gutachterausschüsse eine Option für Mischnutzungen und übertiefe Grundstücke: Wenn sich „deutliche Wertunterschiede innerhalb eines Flurstücks ergeben, können diese berücksichtigt werden, indem die Flurstücke durchschnitten und die dabei entstehenden Teilflächen verschiedenen Zonen zugeordnet werden“. Das ist aber nur eine Möglichkeit, keine Pflicht.

Ob und wie viele Gutachterausschüsse – aktuell gibt es 154 im Südwesten – die Möglichkeit zum „Zonen-Splitting“ bisher genutzt haben, schätzen Experten unterschiedlich ein. Insider gehen davon aus, dass die deutliche Mehrheit der Ausschüsse bei Mischgrundstücken bisher nicht gesplittet hat.

Eine Korrektur um 38 Prozent

Das Stuttgarter Finanzministerium dagegen schätzt das Problem als eher gering ein: Es werde „nicht flächendeckend zu massenhaften Korrekturen kommen“, heißt es dort. „Es gibt Gutachterausschüsse,

die Tausende Flurstücke neu bewerten, und solche, bei denen es sich um ein paar Dutzend oder auch gar keine Korrekturen handelt“, betont eine Sprecherin von Minister Danyal Bayaz (Grüne). „Es sorgt vor Ort für mehr Gerechtigkeit, wenn besonderen Strukturen und Fallkonstellationen – zum Beispiel bei Mischgrundstücken – Rechnung getragen wird“, ergänzt sie.

Was das ausmacht, kann man in Calw studieren. Über das lokale Internetportal des dortigen Gutachterausschusses kann jeder Grundbesitzer sich schon jetzt informieren, ob der korrigierte Zonenzuschnitt ihn betrifft. An einigen Beispielen haben Tobias Volle und seine Kollegen die Folgen durchgerechnet.

Das Flurstück 185/0 an der Panoramastrasse in Hirsau gehört dazu. Laut der alten Rechnung war es mit 1373 Quadratmetern komplett als Wohnbaufläche mit 220 Euro Bodenrichtwert eingestuft und hatte einen Grundstückswert von 302 060 Euro. Nach der Korrektur sind nur noch 734 Quadratmeter mit 220 Euro berechnet; der Rest schlägt als „private Grünfläche“ mit 38 Euro zu Buche. Der Grundstückswert beläuft sich jetzt auf 185 760 Euro. Das sind 116 300 Euro oder 38 Prozent weniger.

Das Stuttgarter Finanzministerium betont, dass die Finanzämter bereits erlassene Grundsteuerbescheide automatisch ändern, wenn Bodenrichtwerte korrigiert oder fortgeschrieben werden. Die Bürger müssten hierfür nicht aktiv werden. Die geänderten Bescheide ergingen voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2024. Allerdings: Das gilt nur, wenn die Gutachter solche Fehler erkennen und freiwillig korrigieren. Sonst bleiben die überhöhten Werte Basis für die neue Grundsteuer ab 2025.

Bärbel Krauß

Bildunterschrift:

Bebaute Grundstücke und Grünland: Sie werden bei der Bemessung der Grundsteuer unterschiedlich taxiert. imago/Zoonarimago/Zoonar