

# Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 30.04.2024

**Anfrage Nr.: 0035/2024/FZ**  
**Anfrage von Stadtrat Pfisterer**  
**Anfragedatum: 19.03.2024**

Betreff:

## Grundsteuer

### Schriftliche Fragen:

Zum 01.01.2025 wird eine neue Grundsteuer eingeführt.  
Bis spätestens 30.10.2022 mussten dazu Steuererklärungen, über Elster, beim Finanzamt abgegeben werden. Mittlerweile sind viele Bescheide ergangen, gegen die aber sehr oft Einspruch eingelegt wurden. Zudem gibt es mehrere Musterklagen.

1. Wie ist der aktuelle Sachstand bei der Stadtverwaltung Heidelberg?

2. Wann soll der Hebesatz festgelegt werden?

Berlins Verwaltung, die ja selten gelobt wird, hat den für 2025 geplanten Hebesatz schon bekannt gegeben, der von 810 auf 470 % gesenkt wurde!

Auch Hamburg hat beschlossen, dass der Hebesatz einkommensneutral festgelegt wird.

3. Die neue Grundsteuer soll ja, in der Summe, nicht höher sein als bisher!

In welcher Höhe soll der Hebesatz in Heidelberg festgelegt werden, damit die neue Grundsteuer, in der Summe nicht höher als bisher sein wird?

4. Ist ein einheitlicher Hebesatz beabsichtigt, oder sollen unterschiedliche Hebesätze für bebaute, nicht bebaute Grundstücke und Grünflächen festgelegt werden?

5. Die Bürgerinnen und Bürger wollen natürlich wissen, was für Kosten auf Sie zukommen.

Geplant war mal frühestens Herbst 2024.

Ist es sinnvoll die Bürgerinnen und Bürger solange im Unklaren zu lassen?

Wann genau wird der dazu notwendige, angepasste Hebesatz, beschlossen und veröffentlicht?

6. Die neue Grundsteuer kann ja zu erheblichen höheren Kosten führen.

Die Bürgerinnen und Bürger wollen da auch möglichst bald Klarheit.

Gerade in der heutigen Zeit mit der hohen Inflation und den Kostensteigerungen sollten daher Mehrkosten vermieden werden.

Ist beabsichtigt die Hebesätze so anzupassen, dass entsprechende höhere Kosten, für die Bürger und Mieter vermieden werden?

7. In Baden-Württemberg ist geplant, die Veröffentlichung der einkommensneutralen Hebesätze, je nach Gemeinde. Damit soll Druck ausgeübt werden, die Grundsteuerreform nicht für Steuererhöhungen zu nutzen. Stimmen Sie mir zu, dass es gut wäre, wenn Heidelberg sich auch in der positiven Liste wiederfindet und keine Steuererhöhung macht?

---

Drucksache:

**Anfrage Nr.: 0035/2024/FZ**

00362267.docx

. . . . .

**Antwort:**

1. Zu bewerten sind in Heidelberg insgesamt 51.769 Objekte. Davon entfallen 2.935 Objekte auf die Grundsteuer A und 48.834 Objekte auf die Grundsteuer B. Mit dem Versand der Grundsteuerwert- und Messbescheide auf Basis der abgegebenen Feststellungserklärungen der Steuerpflichtigen wurden auch die Steuerämter in den Prozess aktiv involviert. Die entsprechenden von der Oberfinanzdirektion generierten Datensätze werden der Verwaltung täglich über den Datenträgeraustausch des Dienstleisters Komm.One bereitgestellt.

Aktuell (Stand 31.03.2024) liegen der Stadt Heidelberg 781 Datensätze zur Grundsteuer A und 37.852 zur Grundsteuer B vor, die kursorisch inhaltlich geprüft werden, indem die eingespielten Datenträger mit dem vorhandenen Datenbestand abgeglichen werden. Abweichungen, die von der Stadt Heidelberg wegen der gesetzlichen Bindungswirkung an die Grundlagenbescheide des Finanzamtes nicht selbst korrigiert werden können, werden im Rahmen einer „Monitoring-Liste“ quartalsweise an das Finanzamt Heidelberg übermittelt, Stand zum 31.03.2024: 4.947 Fehlermeldungen.

2. und 3., 5. bis 7. (Hebesatz): Bei der Grundsteuerreform ist eine Aufkommensneutralität angestrebt. Wobei die angestrebte Aufkommensneutralität in der Gesamtbetrachtung nicht ausschließt, dass es für einzelne Grundstücke, Grundstücksarten oder Lagen zu Mehrbelastungen oder Entlastungen gegenüber dem Status quo kommen wird.

Die Städte in B.W. haben sich seit Beginn der Reform-Debatten stets klar zu dem Ziel bekannt, dass die Reform nicht zu einer versteckten Steuererhöhung führen soll.

Erst wenn eine hinreichende Anzahl an Steuermessbescheiden vorliegt, können die Kommunen auch berechnen, wie hoch der zukünftige Hebesatz sein muss, um Aufkommensneutralität herzustellen.

Aktuell (Stand 31.03.2024) liegen der Stadt Heidelberg bei der Grundsteuer A rund 26,6 Prozent der Datensätze vor, bei der Grundsteuer B rund 77,5 Prozent. Dabei ist zu beachten, dass das Finanzamt zahlreiche Messbeträge wegen Nichtabgabe der Steuererklärungen durch Schätzungen festgesetzt hat. In diesen Fällen ist davon auszugehen, dass sich die gemeldeten Messbeträge noch ändern können. Ferner sind beim Finanzamt noch anderweitige Einsprüche gegen die Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide anhängig. Aus diesen Gründen sind in den kommenden Monaten noch erhebliche Korrekturen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass im Herbst 2024 eine ausreichende Menge an verwertbaren Daten vorliegt, um eine Aussage über die Höhe der Hebesätze treffen zu können. Die neuen Hebesätze sollen zukünftig in einer Hebesatzsatzung festgelegt werden. Die erforderlichen Entscheidungen wird der in diesem Jahr neu gewählte Gemeinderat im Herbst treffen, und in der Folge werden die neuen Hebesätze veröffentlicht. Wie generell in größeren Städten gehen wir auch davon in Heidelberg davon aus, dass im Sinne der Gesamtaufkommensneutralität der Hebesatz B deutlich abzusenken ist.

Grundsätzlich sind Vergleiche bei der Hebesatzfestlegung mit anderen Bundesländern nicht zielführend, da die Bundesländer unterschiedliche Bewertungsmodelle und gesetzliche Regelungen gegenüber dem Landesgrundsteuergesetz B.W. zugrunde legen.

In Baden-Württemberg orientiert sich die Bewertung der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) an Bodenrichtwertwert und Grundstücksfläche, während die Grundsteuer A (Land- u. Forstwirtschaft) -mit Ausnahme der Wohnteile landwirtschaftlicher Hofstellen- in Anlehnung an die Bundesregelung im Ertragswertverfahren geregelt wird. Zur Entlastung des Wohnbereichs wird im Grundsteuermessverfahren eine Privilegierung bei überwiegender Nutzung zu Wohnzwecken gewährt (Abschlag von 30 %). Weitere Privilegierungen in Form eines Messbetragsabschlags gibt es für Denkmalschutz und sozialen Wohnungsbau.

4. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen muss der jeweilige Hebesatz für die Grundsteuer A und B **einheitlich** für die in der Gemeinde liegenden Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sein (siehe § 50 Absatz 4 LGrStG).

Das neue Landesgrundsteuergesetz B.W. ermöglicht den Kommunen neben den Hebesätzen der Grundsteuer A und B auch die Einführung eines gesonderten Hebesatzes für unbebaute baureife Grundstücke (Grundsteuer C). Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Einführung einer Grundsteuer C in Heidelberg nicht geplant.