



Pressemitteilung

Ansprechpartner Marius Livschütz
Telefon 0711 210 48-630
E-Mail m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de
Datum 21.11.2024

Gemeinderat beschließt Hebesatz zur neuen Grundsteuer B

Haus & Grund Stuttgart begrüßt Beschluss des Gemeinderats, den Hebesatz der Grundsteuer B auf 160 Punkte festzulegen

Der Stuttgarter Gemeinderat hat heute, den 21. November 2024, den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 160 Punkte festgelegt. „Der Vorschlag der Stadtverwaltung, den Hebesatz für die neue Grundsteuer B auf 160 Punkte festzulegen, ist nun vom Gemeinderat beschlossen worden. Damit ist das Versprechen der Aufkommensneutralität eingelöst. Haus & Grund Stuttgart begrüßt dies ausdrücklich“, so Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart. Der Hebesatz liegt so auch innerhalb des vom Landesfinanzministerium vorgeschlagenen Korridors.

„Für das Vertrauen in Staat und Verwaltung war es wichtig, dass Aufkommensneutralität gewahrt wird. Haus & Grund hat hier immer wieder gemahnt, dass die Reform der Grundsteuer nicht für Steuerhöhungen genutzt wird“, betont Rudolf. „Jetzt ist ein wichtiger Pflöck eingeschlagen. Gleichzeitig bleibt die grundsätzliche Kritik an der neuen Grundsteuer in Baden-Württemberg erhalten“, ergänzt Ulrich Wecker, Geschäftsführer des Eigentümervereins.

Ferner wird an die grundsätzliche Kritik von Haus & Grund Stuttgart an der neuen Grundsteuer erinnert:

• **Ungleichbehandlung. Was wird besteuert?** Die Hauptkritik von Haus & Grund geht in der Diskussion um den Hebesatz allerdings unter und knüpft an die Frage an: Wer trägt die Grundsteuer eigentlich? Dadurch dass die neue Grundsteuer lediglich an dem Wert des Grundstücks anknüpft, hat dies zur Folge, dass die Belastung je Quadratmeter Wohnfläche als eigentlichem Anknüpfungspunkt zu einer extrem weiten Spreizung führt. Das führt zur unverständlichen Tatsache, dass es keinen Unterschied mehr macht, ob auf einem gleich großen Grundstück eine teure Eigentumswohnung oder ein altes Dreifamilienhaus steht. So wird etwa für einen

Quadratmeter Wohnfläche in einem Familienreihenendhaus in ordentlicher Lage das 17-fache zu zahlen sein, wie für eine Mietwohnung in einem kleineren Mehrfamilienhaus in der Cannstatter Neckar-vorstadt. Das ist nicht nur ungerecht, sondern in den Augen von Haus & Grund auch verfassungswidrig – weswegen Musterklagen anhängig sind.

- Das **Gutachten**, das Eigentümer einreichen können, um den erhobenen Bodenwert zu überprüfen und eine womöglich zu hohe Grundsteuerlast abzuwenden ist in Wirklichkeit ein Verhinderungsgutachten. Denn nur mit einem solchen wäre eine individuelle Korrektur des Bodenwerts möglich. Damit eine Reduzierung des erhobenen Bodenwerts dabei herauskommt, muss der „tatsächliche Wert des Grund und Bodens“ des Grundstücks um mehr als 30 % von dem durch das Finanzamt ermittelten Grundsteuerwert abweichen. „Dass laut Presseberichterstattung nur 320 Eigentümer diese Möglichkeit genutzt haben, zeigt, dass viele Eigentümer vor diesem Schritt zurückgeschreckt sind, wie es Haus & Grund immer befürchtet hatte“, betont Wecker. „Der Verein sieht sich deswegen in seiner Kritik bestätigt, dass der Gesetzgeber dadurch den Rechtsgewährungsanspruch bewusst untergraben hat. Eine effektive Kontrolle wird damit praktisch verhindert.“

- **Weniger Flächenverbrauch durch die neue Grundsteuer?** Dass die neue Grundsteuer zu weniger Flächenverbrauch und dichterem Bebauung führe, ist eine Mär. Dies verkennt zwei Dinge: Zum einen wird niemand nur wegen der Grundsteuer sein Dreifamilienhaus abreißen und mit teuren Wohnungen neu bebauen. Er muss die neue Grundsteuer zähneknirschend akzeptieren und wird zum Härtefall! Zum weiteren leben gerade die Vororte von einer aufgelockerten familiengerechten Bebauung. „Nun wird der Vorgarten und der Kindersandkasten zur Kostenfalle“, so Wecker.

- **Neue Grundsteuer belastet das Wohnen weiter:** Das simple Anknüpfen an den reinen Bodenrichtwert führt zu einer „unverhältnismäßigen Besserstellung großflächige Betriebsgrundstücke zu Lasten von Wohngebäuden“ betont Vereins-Geschäftsführer Wecker. Dazu zählt in etwa auch das produzierende Automobilgewerbe, das künftig im Verhältnis zu wohnwirtschaftlicher Nutzung voraussichtlich weniger zum Grundsteueraufkommen beitragen wird. Mit anderen Worten: „Die Reform hat das Wohnen weiter verteuert“; so Wecker. Der Stadt liegen aktuell wohl keine Daten dazu vor, wie genau der Anteil von Wirtschaft und Wohnen in Zukunft aussehen wird. Bisher lag er etwa bei 50/50.

- **Beratung und Hilfe von Haus & Grund Stuttgart:** Wie geht's jetzt weiter? Für die vielen sich dazu ergebenden Folgefragen berät Haus & Grund Stuttgart seine Mitglieder und hat ein FAQ zum Thema herausgeben, das kostenfrei heruntergeladen werden kann: https://www.hausundgrund-stuttgart.de/dl/642/FAQ_Grundsteuer.pdf

Stuttgart, 21.11.2024

Haus & Grund in Kürze: Der 1902 gegründete Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Stuttgart und Umgebung e.V. vertritt die Interessen der privaten Immobilieneigentümer, Vermieter, Kauf- und Bauwilligen gegenüber der Stadtverwaltung, dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit. Haus & Grund ist wirtschaftlich und politisch unabhängig. Die 24.000 Mitglieder sind Eigennutzer oder Vermieter und verfügen über rund 120.000 Immobilieneinheiten, davon 80.000 in der Landeshauptstadt. Der Verein erbringt mit seinen 50 Mitarbeitern für die Mitglieder umfassende Rechtsberatung und Beratung in

weiteren Bereichen rund um die Immobilie. Darüber hinaus stellt er regelmäßig aktualisierte Mietvertragsvorlagen und weitere Vordrucke und Infoblätter zur Verfügung. Die zum Verein gehörende Verlag für Hausbesitzer GmbH publiziert die monatlich erscheinende Fachzeitschrift Haus & Grund Württemberg mit einer Auflage von über 109.000 Exemplaren. Mit weiteren Servicegesellschaften wird Mitgliedern, aber auch Außenstehenden, die Verwaltung ihrer Mietobjekte sowie Betriebskostenabrechnungen angeboten, sowie Unterstützung beim An- und Verkauf sowie beim Vermitteln von Mietern. Die Verwaltungs-GmbH bewirtschaftet derzeit rund 2.500 Einheiten. Die gemeinnützige Stiftung Haus & Grund Stuttgart unterstützt soziale Projekte im Bereich Wohnraum und Wohnwirtschaft. Vereinsvorsitzender ist Joachim Rudolf, Vereinsgeschäftsführer ist Ulrich Wecker.