

4.1 Baden-Württemberg

Das Modell in Baden-Württemberg sieht vor, bei Grundstücken des Grundvermögens **nur den Wert des Grund und Bodens** zu besteuern. Daher werden Grundstücke anhand ihrer Fläche und dem jeweiligen Bodenrichtwert auf den Hauptfeststellungszeitpunkt bewertet.

Die **Bodenrichtwerte** sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die Finanzbehörden zu übermitteln. Wird von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Grundstückswert aus den Werten **vergleichbarer Flächen** abzuleiten.

Beachten Sie | Auf Antrag kann ein anderer Wert des Grundstücks angesetzt werden, wenn der durch **ein qualifiziertes Gutachten** nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung **um mehr als 30 % abweicht**.

Die **Steuermesszahl für Grundstücke des Grundvermögens** beträgt 1,30 ‰. Diese Messzahl wird **um 30 % ermäßigt**, wenn das Grundstück **überwiegend Wohnzwecken** dient. Darüber hinaus sind weitere Ermäßigungen bei der Steuermesszahl möglich (z. B. 10 % für denkmalgeschützte Objekte).

| Beispiel | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| S ist Eigentümerin eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses (200 qm Wohnfläche) auf einem 400 qm großen Grundstück. Bodenrichtwert 250 EUR/qm. Der Hebesatz der Gemeinde ist 350 %. | |
| Grundsteuerwert (400 qm × 250 EUR) | 100.000 EUR |
| Steuermesszahl | 1,30 ‰ |
| ./ 30 % Ermäßigung „Wohnnutzung“ | - 0,39 ‰ |
| ./ 10 % Ermäßigung „Denkmalschutz“ | - 0,13 ‰ |
| Grundsteuerwert (100.000 EUR) × Steuermesszahl (0,78 ‰) | 78 EUR |
| Messbetrag × Hebesatz | 273 EUR |