



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Stuttgart

**Haus & Grund Stuttgart**  
**Haus-, Wohnungs- und**  
**Grundeigentümergeverein Stuttgart**  
**und Umgebung e.V.**

## Pressemitteilung

**Ansprechpartner** Marius Livschütz  
**Telefon** 0711 210 48-630  
**E-Mail** [m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:m.livschuetz@hausundgrund-stuttgart.de)  
**Datum** 09.09.2024

**Hebesätze für die neue Grundsteuer für die Landeshauptstadt Stuttgart**

## Hebesatz für Stuttgart sinkt, Belastung für das Wohnen steigt, große Ungerechtigkeiten bleiben!

Das Finanzministerium des Landes hat am Montag, 09.09.2024 in seinem Transparenzregister Hebesätze für die Städte und Gemeinden für die Grundsteuer vorgeschlagen, die das Versprechen der Aufkommensneutralität erfüllen sollen. Für die Stadt Stuttgart bedeutet das: der Hebesatz sinkt deutlich und soll zukünftig bei 156 bis 172 Punkten liegen. „Entscheidend bleibt aber, dass das Volumen der Grundsteuer B unverändert bei nicht mehr als 160 Mio. Euro liegt“ so Joachim Rudolf, Vorsitzender von Haus & Grund Stuttgart.

„Wenn die Stadt Stuttgart diesen Hebesatz so wie vorgeschlagen beschließt, dann ist das Versprechen der Aufkommensneutralität eingelöst, was wir ausdrücklich begrüßen“; so Rudolf. „Auf der anderen Seite zeigt sich leider deutlich, dass vielen Eigentümern und Mietern trotzdem eine massive Explosion an zusätzlichen Kosten droht!“ Geschäftsführer Ulrich Wecker ergänzt: „Es ist folgerichtig, dass die neuen vorgeschlagenen Hebesätze wesentlich sinken und so aus der Grundsteuerreform kein Sanierungsprogramm für städtische Finanzen wird. Die Stadt Stuttgart sollte sich jetzt noch Zeit damit lassen, aufgrund der Prognose des Landes den genauen Hebesatz festzulegen, bis genaues Zahlenmaterial da ist. Innerhalb des vorliegenden Korridors für die Grundsteuer liegen nämlich satte 16 Mio. Euro. Entscheidend ist aber das Ergebnis, von unverändert 160 Mio. Euro Aufkommen – das muss seriös berechnet sein.“

Allerdings wird die Reform auch mit niedrigeren Hebesätzen zu großen Ungerechtigkeiten und Belastungen für einige Eigentümer und Mieter führen. Darauf hat Haus & Grund immer wieder hingewiesen und vor Gericht Position bezogen.

### **Die zentralen Positionen von Haus & Grund Stuttgart:**

Vorsitzender: Joachim Rudolf  
Geschäftsführer: Ulrich Wecker  
UST-IdNr: DE147849711  
Amtsgericht Stuttgart VR 2246

**T** 0711 21048-0  
**F** 0711 21048-68  
Gerokstraße 3 · 70188 Stuttgart  
[verein@hausundgrund-stuttgart.de](mailto:verein@hausundgrund-stuttgart.de)  
[www.hausundgrund-stuttgart.de](http://www.hausundgrund-stuttgart.de)

- **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 Neckarvorstadt. 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. „Das Verhältnis sollte auch so bleiben. Sollte sich die Belastung massiv in Richtung wohnwirtschaftlicher Nutzung bewegen, muss die Stadtspitze die Landesregierung bitten, nachzusteuern - der hier nutzbare Hebel wäre, den 30% Bewertungsabschlag bei zu Wohnzwecken genutzten Flächen anzuheben. Andernfalls müsste die Stadt darüber nachdenken, die

Hebesätze noch einmal nach unten anzupassen, um keine zusätzliche Belastung des Wohnens zu verursachen.“

- **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 herausgegeben, das kostenfrei heruntergeladen werden kann: [https://www.hausundgrund-stuttgart.de/dl/642/FAQ\\_Grundsteuer.pdf](https://www.hausundgrund-stuttgart.de/dl/642/FAQ_Grundsteuer.pdf)

Stuttgart, 09.09.2024

**Haus & Grund in Kürze:** Der 1902 gegründete Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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 VerwaltungsgmbH 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.