

Sachbearbeitung Finanzverwaltung

Datum 30.08.2022

Geschäftszeichen

Vorberatung Verwaltungsausschuss nicht öffentlich Sitzung am 04.10.2022

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 17.10.2022

BV 106/2022

Betreff: **Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B**

Anlagen: 2022-09-16 Anlage 1 - Vergleich Hebesätze

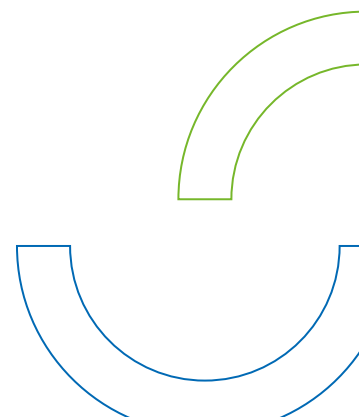
Beschlussvorschlag

In der Haushaltssatzung 2023 werden die Hebesätze für die Grundsteuer ab 01.01.2023 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer A: 350 % (bisher 320 %)
2. Grundsteuer B: 330 % (bisher 300 %)

Petra Schnierer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

Sachdarstellung

1. Grundsteuer – Status Quo:

Für den in ihrem Gebiet gelegenen Grundbesitz erheben die Gemeinden eine Grundsteuer.

Grundsteuer A: für land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Grundsteuer B: für die sonstigen Grundstücke.

Besteuerungsgrundlage ist der Einheitswert des Grundstücks. Dieser wird mit dem in der Haushaltssatzung festgelegten Hebesatz vervielfältigt.

Für die Beurteilung der finanziellen Leistungskraft einer Kommune z.B. beim Ausgleichstock wird davon ausgegangen, dass Realsteuern mit folgenden Hebesätzen erhoben werden:

Grundsteuer A: 320 %

Grundsteuer B: 300 %

Gewerbesteuer: 340 %

Dies war auch der Grund dafür, dass die Grundsteuerhebesätze der Stadt Erbach nach 1995 zuletzt zum **01.01.2006** bei der Grundsteuer A von 300 % **auf 320 %** und bei der Grundsteuer B von 280 % **auf 300 %** erhöht wurden.

Das bisherige Grundsteuersystem hat den Nachteil, dass der einmal festgestellte Einheitswert auf Dauer unverändert bleibt und die Wertentwicklung von Einkommen bzw. Grund- und Boden nicht berücksichtigt wird.

2. Entwicklung des Grundsteueraufkommens in Erbach

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
Grdst A	91.186	97.537	97.868	100.613	98.939	103.321	103.068	101.742	
Grdst B	1.596.874	1.540.744	1.590.969	1.462.083	1.459.190	1.408.129	1.395.866	1.407.339	

3. Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens in Baden- Württemberg¹

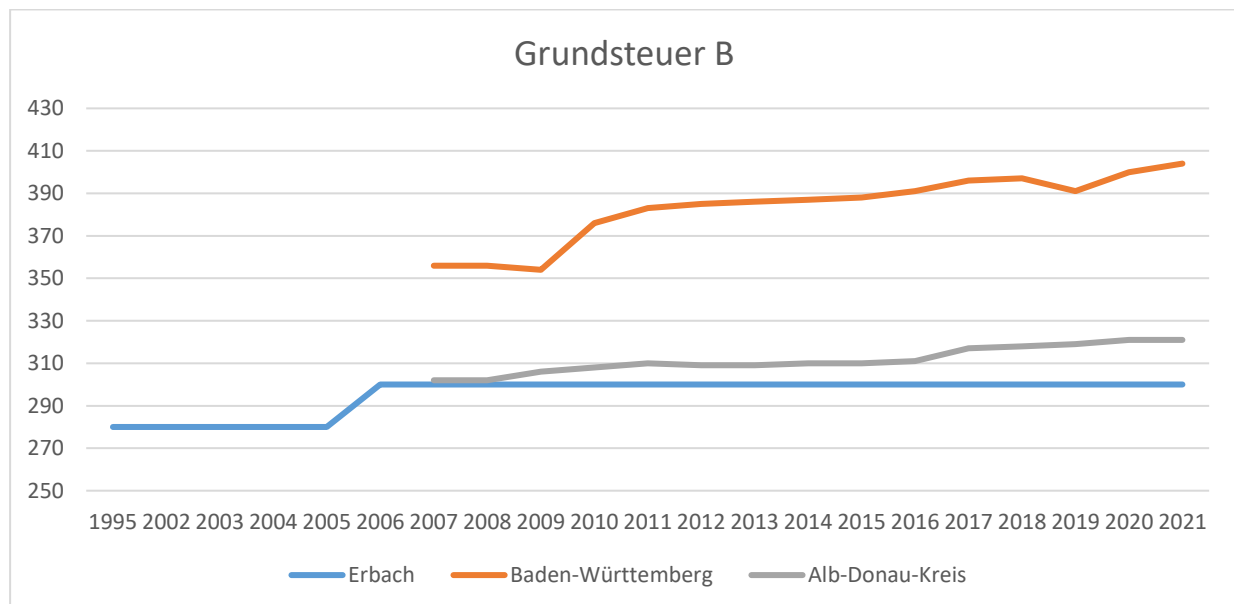
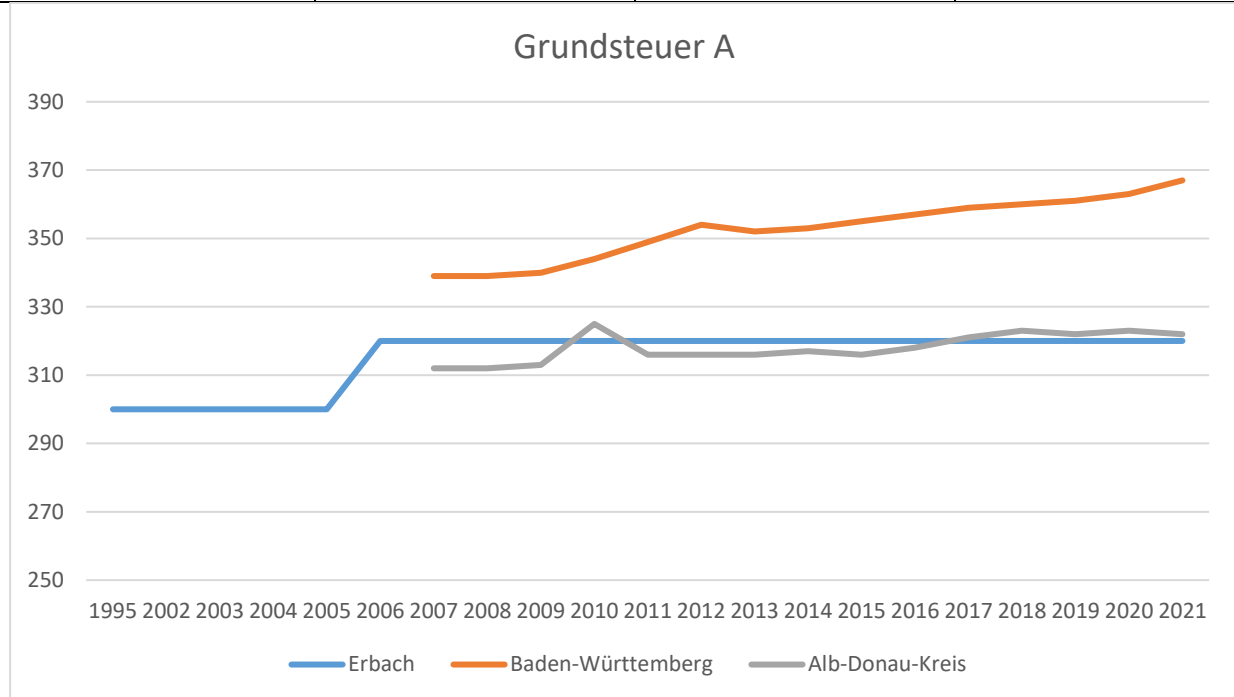
	1998	2003	2008	2013	2018
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat	2.904	3.152	3.329	3.525	4.144
Steigerung in %- Basis 1998		8,5%	14,6%	21,4%	42,7%

¹ https://www.statistik-bw.de/PrivHaushalte/EinAusgaben/EVS_NominReale_Einkommen.jsp

4. Entwicklung der Grundsteuerhebesätze

Durchschnittshebesätze 2021

	Baden-Württemberg	Alb-Donau-Kreis	Erbach
Grundsteuer A	367%	322%	320%
Grundsteuer B	404%	321%	300%



5. Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 entschieden, dass die Bewertung von Grundstücken für die Grundsteuer gegen das Grundgesetz verstößt, da die bisherige Berechnung noch auf veralteten Wertverhältnissen beruht.

Baden-Württemberg hat im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz erlassen. Die Grundsteuer in Baden-Württemberg wird somit landesspezifisch geregelt. Das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet

ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer.

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Richtlinien ermittelt. Diese basieren im Wesentlichen auf zwei Werten: der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuerwert. Dieser Grundsteuerwert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ist. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert und beträgt somit 0,91 Promille.

Der Steuermessbetrag wird, wie auch bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuerermessbescheid festgesetzt. Der Grundsteuerermessbetrag wird weiterhin mit dem jeweiligen Hebesatz multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt.

Nachdem nun ein Teil der maßgeblichen Bodenrichtwerte vorliegen wurden Testberechnungen durchgeführt. Nach Aussagen des Gemeindetags wird bei den Hebesätzen es zu Ausschlägen in beiden Richtungen kommen. Modellberechnungen haben gezeigt, dass bei einem niedrigeren Bodenwertniveau einer Kommune im ländlichen Raum eine Hebesatzerhöhung um das Drei-bis Vierfache im Raum steht. In Ballungsräumen mit einem höheren Bodenniveau mag hingegen eine Halbierung des bisherigen Hebesatzes im Raum stehen.

Mit dieser Entwicklung umzugehen, ist für die Städte und Gemeinden eine kommunikative Herausforderung. Dem Bürger muss erklärt werden, dass eine Hebesatzerhöhung nicht zwangsläufig mit einer höheren Grundsteuerbelastung einhergehen muss.

Unabhängig davon, ob es zu einer Hebesatzerhöhung oder zu einer Hebesatzsenkung kommen wird, verfestigt sich anhand der aktuellen Modellrechnungen und Abschätzungen aber vor allem die Erwartung einer erheblichen Entlastung des Sektors Gewerbe zu Lasten der Wohngrundstücke, wobei Eigentumswohnungen sowie Mietwohngrundstücke von den Erhöhungen weniger Betroffen sind, teilweise sogar profitieren. Das klassische Einfamilienhaus wird vermutlich zukünftig mehr an Grundsteuer bezahlen müssen.

6. Auswirkungen eine Grundsteuererhöhung

Eine Erhöhung der Grundsteuer A um 10 Prozentpunkte führt zu einer Mehreinnahme bei der Stadt von ca. 2.800 €. Dies bedeutet ein Plus für die Stadt und damit auch eine Mehrbelastung für die Bürger von 3,13 %. Bei der Grundsteuer B für eine Erhöhung um 10 Prozentpunkte zu Mehreinnahmen von 53.200 € (+ 3,33 %).

Eine Erhöhung der Grundsteuer wirkt sich wie folgt aus:

Grundsteuer A

Einheitswert	Hebesatz	Ertrag pro Jahr	Mehrertrag zu 320 %	Erhöhung zu 320%
28.496	320%	91.186	0	0,00%
28.496	330%	94.036	2.850	3,13%
28.496	340%	96.885	5.699	6,25%
28.496	350%	99.735	8.549	9,38%
28.496	360%	102.585	11.398	12,50%
28.496	370%	105.434	14.248	15,63%
28.496	380%	108.284	17.097	18,75%
28.496	390%	111.133	19.947	21,88%
28.496	400%	113.983	22.797	25,00%
28.496	410%	116.832	25.646	28,13%
28.496	420%	119.682	28.496	31,25%

Grundsteuer B

Einheitswert	Hebesatz	Ertrag pro Jahr	Mehrertrag zu 300 %	Erhöhung zu 300%
532.291	300%	1.596.874	0	0,00%
532.291	310%	1.650.103	53.229	3,33%
532.291	320%	1.703.332	106.458	6,67%
532.291	330%	1.756.562	159.687	10,00%
532.291	340%	1.809.791	212.917	13,33%
532.291	350%	1.863.020	266.146	16,67%
532.291	360%	1.916.249	319.375	20,00%
532.291	370%	1.969.478	372.604	23,33%
532.291	380%	2.022.707	425.833	26,67%
532.291	390%	2.075.936	479.062	30,00%
532.291	400%	2.129.165	532.291	33,33%

7. Vorschlag zur moderaten Anpassung der Hebesätze:

Die Finanzplanung des Haushalts 2022 sieht für 2023 im Ergebnishaushalt lediglich einen geringfügigen Überschuss von 188.000 € vor. Ob dieser tatsächlich erreicht werden kann ist aktuell mehr als zweifelhaft. Die hohe Inflation und die starken Preisanstiege von Strom und Gas schlagen sich in den Ausgabeansätzen nieder und werden das Ergebnis deutlich verschlechtern. Daneben sind im Investitionsprogramm 2023 Ausgaben von 14,6 Mio. € geplant, denen Einnahmen von lediglich 8,5 Mio. € gegenüberstehen. In Summe sieht die Finanzplanung damit für das Jahr 2023 eine Kreditaufnahme von 2,8 Mio. € vor.

Die erwartete Rezession wird sich auch bei uns in den nächsten Jahren im Bereich der Einkommensteuer, der Gewerbesteuer und den Finanzaufwendungen finanziell niederschlagen.

Aus diesem Grunde halten wir es für wichtig unseren Haushalt zukunftsfähig zu machen. Das Generieren von Mehreinnahmen ist zwingend notwendig, damit wir uns die bestehenden Angebote und Investitionen in die Zukunft, vor allem im Bereich Bildung und Betreuung weiter leisten können. Die Ertragskraft unseres Haushalts muss dem steigenden Aufwand angepasst werden.

Die Verwaltung schlägt vor, ab 01.01.2023 den Hebesatz für die Grundsteuer A um 30 Prozentpunkte auf 350 % (+ 9,38%) und die Grundsteuer B um 30 Prozentpunkte auf 330 % (+10,00 %) zu erhöhen. Dies führt voraussichtlich zu jährlichen Mehreinnahmen von 168.000 €.

Berechnet man als Beispiel die Grundsteuer für ein Einfamilienhaus, für welches bisher jährlich 360 € fällig waren, steigt die Grundsteuer damit um 36 € auf 396 €.

Unter der Betrachtung des Haushaltsnettoeinkommens, welches von 2008 bis 2018 um 24,5 % gestiegen ist, halten wir die vorgeschlagene Erhöhung mehr als moderat und vertretbar.