

Sachbearbeitung Finanzverwaltung

Datum 07.10.2024

Geschäftszeichen

Vorberatung Verwaltungsausschuss öffentlich Sitzung am 04.11.2024

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 18.11.2024

BV 113/2024

Betreff: **Satzung über die Erhebung von Grundsteuer (Hebesatzsatzung) ab dem 01.01.2025**

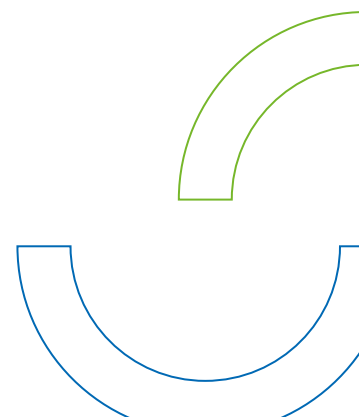
Anlagen: 2024-10-21 Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) mit Inkrafttreten zum 01.01.2025.
Es werden folgende Hebesätze festgesetzt:
 - für die Grundsteuer A: 500 v.H.
 - für die Grundsteuer B: 265 v.H.
 - für die Gewerbesteuer: 340 v.H.
2. Das Grundsteuergesamtaufkommen 2025 ist im Laufe des nächsten Jahres zu überprüfen und eine eventuelle Korrektur in Bezug auf die Aufkommensneutralität für das Jahr 2026 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Petra Schnierer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☒ ja ☐ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Die Hebesätze für die Realsteuern (Gewerbesteuer, Grundsteuer A für landwirtschaftliche Grundstücke und Grundsteuer B für sonstige Grundstücke) wurden zuletzt am 11. Dezember 2023 in der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2024 ohne Änderungen festgelegt.

Die letzte Anpassung der Hebesätze bei der Grundsteuer erfolgte zum 1. Januar 2023. Hier wurde der Hebesatz bei der Grundsteuer A von 320 % auf 350 % und bei der Grundsteuer B von 300 % auf 330 % erhöht.

Der Hebesatz bei der Gewerbesteuer liegt seit 2006 unverändert bei 340 %.

Grundsteuerreform allgemein

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x

Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist, vervielfacht.

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen.

Aufkommensneutralität

Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Es ist somit vorgesehen, den Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen so zu kalkulieren, dass die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben ist.

Grundsteuer B

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer B beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 1.751.851 €.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 608.658 € festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung für 2025 mit einer Messbetragssumme von 661.585 €. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuerermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

$$\frac{\text{Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = \frac{\text{Hebesatz 2025}}{1} \rightarrow \frac{1.751.851 \text{ €}}{661.585 \text{ €}} = 264,80 \text{ v.H.}$$

Die Verwaltung schlägt vor, auf einen angepassten Hebesatz in Höhe von **265 v.H.** überzugehen.

Nur für Grundsteuer B:

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>). Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Stadt Erbach wird darin ein Hebesatzkorridor von 239 v.H. bis 265 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des Hebesatzkorridors.

Grundsteuer A

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 114.792 €.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 11.647 € festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung für 2025 mit einer Messbetragssumme von 22.975 EUR. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

$$\frac{\text{Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = \text{Hebesatz 2025} \rightarrow \frac{114.792 \text{ €}}{22.975 \text{ €}} = \mathbf{499,64 \text{ v.H.}}$$

Die Verwaltung schlägt vor, auf einen angepassten Hebesatz in Höhe von **500 v.H.** überzugehen.

Vergleich mit Hebesätzen benachbarter Gemeinden

In der Vergangenheit hatte die Verwaltung zum Vergleich die Hebesätze der umliegenden Gemeinden mit aufgeführt. Die Veränderung zwischen bisherigem Hebesatz und dem für das Jahr 2025 aufkommensneutralen Hebesatz ist – je nach Entwicklung der Bodenrichtwerte in den jeweiligen Gemeinden während der letzten Jahrzehnte – selbst zwischen benachbarten Gemeinden unterschiedlich, so dass ein Vergleich der Hebesätze umliegender Gemeinden kaum mehr aussagekräftig ist

Stichwort: Belastungsverschiebungen

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtige. Sinngemäß könnte man sagen, dass die Aufkommensneutralität lediglich eine Aussage darüber trifft, ob man als Gemeinde mit Inkrafttreten der Reform in etwa genauso viele Einnahmen aus der Grundsteuer anstrebt wie zuvor. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der

Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. eine Bebauung mit einem hochwertigen Neubau zu keiner höheren Grundsteuerbelastung für den Steuerpflichtigen, andererseits führt jedoch auch ein eher einfaches und altes Gebäude für den entsprechenden Steuerpflichtigen auch nicht zu einer geringeren Grundsteuerbelastung.

Für in der Stadt Erbach typischerweise vertretenen Grundstücksarten ergeben sich durch die Grundsteuerreform mit dem vorgeschlagenen Hebesatz beispielsweise folgende Veränderungen

Grundsteuerart	Grundsteuer B 2024	Grundsteuer B 2025 (bei aufkommens- neutralem He- besatz von 265 %)	Differenz
Einfamilienhaus in Erbach mit 841 m ² , BRW 230 €/m ²	374,48 €	466,37 €	+ 91,89 €
Einfamilienhaus in Donaurieden mit 473 m ² , BRW 130 €/m	167,57 €	211,52 €	+ 43,95 €
Reihenhaus in Erbach mit 332 m ² , BRW 230 €/m ²	304,00 €	220,16 €	-83,83 €
Eigentumswohnung mit anteiliger Grundstücksfläche 134 m ² , BRW 275 €/m ²	142,92 €	88,30 €	-54,63 €
Unbebautes Grundstück im Baugebiet Erbach mit 581 m ² , BRW 230 €/m ²	25,38 €	460,25 €	+434,88 €
Gewerbegrundstück in Erbach mit 3.927 m ² , BRW 85 €/m ²	2.239,31 €	1.147,72 €	-1.091,60 €
Gewerbegrundstück in Ringingen mit 4.293 m ² , BRW 70 €/m ²	2.202,12€	1.035,22 €	-1.166,90 €

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge alt / neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten, Gebiete oder Ortsteile und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisieren Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Gewerbesteuer

Eine Änderung der Gewerbesteuer ist nicht vorgesehen. Die Regelung erfolgt jedoch ebenfalls über die Hebesatzsatzung, welche alle Hebesätze umfasst. Daher wird derselbe Hebesatz (340 v. H.) wie im Jahr 2024 angewendet.

