

Sachbearbeitung Finanzverwaltung

Datum 19.11.2024

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 02.12.2024

BV 113/2024/1

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

Anlagen: 2024-11-22 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: 450 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 (Gewerbsteuer, 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. Zusätzlich 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

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

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.

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 Steuerpflichtigen. 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

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 konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Grundsteuerart	Grundsteuer B 2024	Grundsteuer B 2025 (bei aufkommens- neutralem Hebe- satz 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 Grundstücks- fläche 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 €

Grundsteuer A

Für die Grundsteuer A liegen zum Zeitpunkt 19.11.2024 für 585 Fälle die Grundsteuermessbescheide vor. Insgesamt hatten wir bisher 927 Fälle. Damit liegt für rd. 2/3 (63%) der Fälle ein Messbetragsbescheid vor. Auf dieser Grundlage ist der künftige Hebesatz zu ermitteln.

Die Summe der Grundsteuermessbeträge für die vorliegenden Fälle beträgt

- nach bisheriger Bewertung 11.765 €
- nach neuer Bewertung 8.371 €

Das bisherige Grundsteueraufkommen aus den vorliegenden Fällen beläuft sich auf 41.178 € (11.765 € x 350 v.H.). Dies entspricht einem Anteil von 35,9 % des bisherigen Gesamtaufkommens der Grundsteuer A von 114.792 €.

Unter Maßgabe, das bisherige Grundsteueraufkommen aus der Grundsteuer A wieder zu erreichen ergibt sich auf Grundlage der vorliegenden Fälle folgende Berechnung:

$$\frac{\text{Bisheriges Grundsteueraufkommen (41.178 €)}}{\text{Summe der Hebesätze neu (8.371 €)}} \times 100 = \mathbf{492 \text{ v.H.}}$$

Dies bedeutet eine Anpassung des Hebesatzes um 142 Prozentpunkte von bisher 350 v.H. auf neu 492 v.H., was einer prozentualen Steigerung um 40,6 % entspricht.

Im Verwaltungsausschuss ergab sich aufgrund der erheblichen Steigerung eine Diskussion, ob die entsprechende Berechnung des Hebesatzes korrekt ist.

Bei näherer Betrachtung der vorliegenden Fälle lässt sich folgendes Festhalten:

- Beispielhaft sind nachstehend für einzelne Fälle die Messbeträge und Steuerbelastung alt/neu für den errechneten Hebesatz von 492/450 v.H. dargestellt:

		Messbetrag neu	GrSt neu 492%	GrSt neu 450%	GrSt alt 2024	Differenz GrSt alt/neu	
						492%	450%
Bach	insgesamt 52.704 m ² / 11 Flurstücke	25,85 €	127,18 €	116,33 €	103,04 €	24,14 €	13,29 €
Dellmensingen	insgesamt 13.048 m ² / 2 Flurstücke	6,22 €	30,60 €	27,99 €	18,24 €	12,36 €	9,75 €
Dellmensingen	insgesamt 25.319 m ² / 1 Flurstück	12,87 €	63,32 €	57,92 €	49,39 €	13,93 €	8,53 €
Ersingen	Unbekannt/unbekannt	5,12 €	25,19 €	23,04 €	132,06 €	-106,87 €	-109,02 €
Ringingen	Unbekannt/3 Flurstücke u. a.	3,08 €	15,15 €	13,86 €	21,46 €	-6,31 €	-7,60 €
Ringingen	Wald/4 Flurstücke	43,56 €	214,32 €	196,02 €	405,06 €	-190,74 €	-209,04 €

- Insgesamt zeigt sich ein diffuses Bild. Wie bei der Grundsteuer B kommt es teilweise zu Entlastungen, teilweise zu Mehrbelastungen. Die Ursache lässt sich für die Stadtverwaltung im Einzelnen nicht nachvollziehen, da uns lediglich die vom Finanzamt festgestellten Steuermessbeträge mitgeteilt werden und uns die Berechnungsgrundlagen nicht vorliegen.
- Bei Betrachtung der Fälle mit einem Messbetrag alt von unter 100 € (553 Fälle) steigen die Messbeträge um 11,5% (alt: 3.929 €, neu: 4.379 €). Im Ergebnis handelt es sich hierbei jedoch im Einzelfall überwiegend um Kleinbeträge.
- Bei den Fällen mit einem Messbetrag alt von über 100 € (32 Fälle) reduzieren sich die Messbeträge um 49,1% (alt: 7.836 €, **neu: 3.991 €**).
- Die Reduzierung des Messbetrags alt bei den Fällen über 100 € dürfte zum Teil darauf zurückzuführen sein, dass die Wohngebäude künftig nicht mehr als Teil des landwirtschaftlichen Betriebs bewertet werden, sondern als gewöhnliches Wohngebäude im Rahmen der Grundsteuer B. Wie die Wohngebäude bisher in die Bewertung eingeflossen sind, ist für die Stadtverwaltung nicht nachvollziehbar, da dies vom Finanzamt berechnet wurde. Aus den Einzelwerten lässt sich jedoch ablesen, dass die Bewertung des Wohngebäudes im Vergleich zu Gebäuden im Bereich der Grundsteuer B eher unterdurchschnittlich war.

Die Überführung des Wohngrundstücks in die Grundsteuer B ergibt sich aus der gesetzlichen Grundlage und ist letztlich dem Gleichbehandlungsgrundsatz geschuldet.

Ergänzend ist hierzu folgendes anzumerken:

- o Bei der Neubewertung der landwirtschaftlichen Wohngebäude in der Grundsteuer B besteht zum Teil erheblicher Gestaltungsspielraum. Dies ergibt sich daraus, dass bei gewöhnlichen Gebäuden schlicht das vorhandene Baugrundstück – unabhängig von seiner Bebaubarkeit – herangezogen wird, während bei landwirtschaftlichen Betrieben häufig die Teilfläche für das Wohngebäude von einem größeren Betriebsgrundstück abgegrenzt werden muss, wobei in der Regel das Wohngrundstück auf das unbedingte Mindestmaß beschränkt werden dürfte.
- o Gleichzeitig dürfte sich durch die Überführung in die Grundsteuer B für die Betroffenen eine gewisse Entlastungswirkung ergeben, da der Hebesatz für die Grundsteuer B sowohl bisher wie auch künftig niedriger liegt als der für die Grundsteuer A.

- Im Forstbereich reduzieren sich die Steuermessbeträge künftig zum Teil deutlich (siehe Beispiel oben). Dadurch ergibt sich eine Belastungsverschiebung innerhalb der Grundsteuer A, in der eine niedrigere Bewertung forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke und höhere Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zum Ausdruck kommt. Unter dem Gesichtspunkt der Aufkommensneutralität kann diese Belastungsverschiebung nicht ausgeglichen werden.
- Im Gegensatz zur Grundsteuer B, wo die Bodenrichtwerte zwischen einzelnen Gemeinden nicht vergleichbar sind, erscheint die Vergleichbarkeit im Bereich der Grundsteuer A eher gegeben, da der Wertansatz für landwirtschaftliche Grundstücke gemarkungsübergreifend – zumindest in der näheren Umgebung – ähnlich ist. Zum Vergleich wurden von folgenden Kommunen die künftigen Hebesätze für die Grundsteuer A abgefragt:
 - Ehingen 576 v.H.
 - Oberdischingen 580 v.H.
 - Öpfingen 610 v.H.
 - Hüttisheim 820 v.H.
- Aus den genannten Gründen bleibt uns nur eine summarische Betrachtung zur Festlegung des neuen Hebesatzes. Die Verwaltung schlägt vor, hierzu hilfsweise auf die Betrachtung der landwirtschaftlichen Betriebe mit einem Messbetrag von bisher über 100 € zurückzugreifen (32 Fälle) und aufgrund der Überleitung der Wohngebäude in die Grundsteuer B einen **Abschlag** vom errechneten Hebesatz von 492 v.H. vorzunehmen.
- Hilfsweise wird hierfür folgende Berechnung zugrunde gelegt:
 - Durchschnittliche angenommene Grundsteuer für Wohngebäude, die bisher im einheitlichen Messbetrag für landw. Betriebe enthalten war = 300 € pro Fall = 9.600 € für 32 Fälle (300 € x 32).
 - Bisheriges Grundsteueraufkommen A dieser Betriebe = 27.426 €
 - Grundsteueraufkommen A reduziert um angenommenen Grundsteuerwert für Wohngebäude (**Zielwert** für Grundsteueraufkommen) = **17.826 €** (27.426 € - 9.600 €)
- Berechnung des Hebesatzes auf Grundlage der 32 Fälle Messbetrag > 100 €:

$$\frac{\text{Zielwert Grundsteueraufkommen (17.826 €)}}{\text{Summe der neuen Messbeträge (3.991 €)}} \times 100 = \mathbf{447 \text{ v.H.}}$$

Die Verwaltung schlägt vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 450 v.H. festzulegen und damit der Systemänderung hinsichtlich der Überführung landwirtschaftlicher Wohngebäude von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B Rechnung zu tragen. Der Hebesatz für die Grundsteuer A liegt damit in Erbach zum Teil deutlich unter den Hebesätzen der umliegenden Gemeinden im Alb-Donau-Kreis. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass die damit einher gehende günstigere Grundsteuer für landwirtschaftliche Flächen aufgrund der untergeordneten Größenordnung nicht zu einem höheren Flächendruck in Erbach führt.

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.

