



stadterbach

Die junge Donaustadt

Gemeinderat
TOP 3 – öffentlich
Satzung über die Erhebung von Grundsteuer
(Hebesatzsatzung) ab dem 01.01.2025

Montag, 02.12.2024

Grundsteuerarten

▲ Grundsteuer A

▲ Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

▲ Aufkommen bei der Stadt Erbach 2024: **115.000 €**

Hebesatz Stadt Erbach: **350 %**
(seit 01.01.2023)

▲ Grundsteuer B

▲ Grundstücke des Grundvermögens

▲ Aufkommen bei der Stadt Erbach 2024: **1.750.900 €**

Hebesatz Stadt Erbach: **300 %**
(seit 01.01.2023)

▲ Grundsteuer C (möglich ab 2025)

▲ Besonderer Hebesatz für unbebaute, baureife Grundstücke (Festlegung durch Kommune) – derzeit nicht geplant

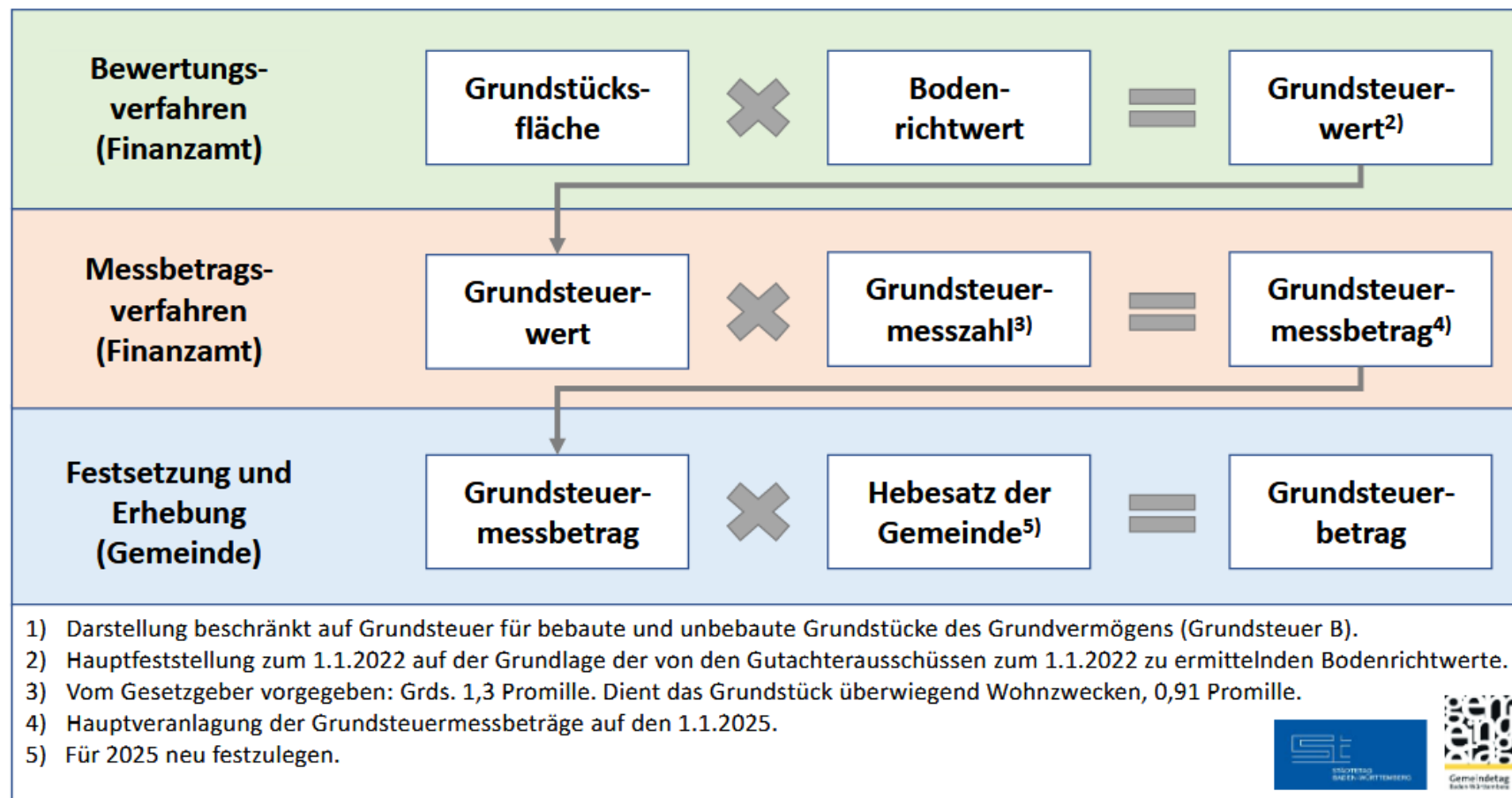
Grundsteuerreform – Historie - gesetzliche Grundlagen

▲ Urteil des BVerfG vom 10.04.2018

- Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer sind verfassungswidrig
- Beurteilung erfolgte auf veralteten Wertverhältnissen
- Begründung: Das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.
- Land Baden-Württemberg hat 2020 neues Grundsteuergesetz erlassen/
Landesspezifische Regelung für Grundsteuer B
- Baden Württemberg berücksichtigt ausschließlich Bodenwerte – nicht die Gebäudewerte
- Grundsteuer A: Veranlagung erfolgt entsprechend dem Bundesmodell
- Ab 01.01.2025 gelten neue Grundlage für die Grundsteuer

Grundlage für die neue Grundsteuer B ab 01.01.2025

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



Steuererklärung
Elster

Steuermess-
betrag vom
Finanzamt

Aufgabe
Gemeinderat:
Festlegung der
Hebesätze
(Aufkommens-
neutralität)

Grundsteuerreform – Hebesätze 2025

- ▲ Apell zur Aufkommensneutralität in der Gesetzesbegründung – keine gesetzliche Verpflichtung
- ▲ Land hat ein Transparenzregister erstellt. Ausgewiesener Hebesatzprognose (239 – 265%)
- ▲ Wird eine Aufkommensneutralität angestrebt - Hebesatzkalkulation erforderlich

$$\begin{array}{|c|c|c|c|c|} \hline \text{Aufkommen} & & \text{Summe neue} & & \\ \text{2024} & : & \text{Messbeträge} & = & \text{Hebesatz neu} \\ \hline \end{array}$$

- ▲ Hebesatzsatzung erforderlich (Vorberatung VA 04.11.2024)

Grundsteuer B

- ▲ Grundsteueraufkommen 2024: **1.751.851 €**
- ▲ festgesetzte Messbeträge Stand 22.10.2024: 608.658 € (93% der Fälle)
- ▲ Kalkulierte/Hochgerechnete Messbeträge: **661.585 €**

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

- ▲ Land hat ein Transparenzregister erstellt. Ausgewiesener Hebesatzprognose (239 – 265%)
- ▲ Vorschlag: Festlegung Hebesatz Grundsteuer B auf 265 % (innerhalb Korridor Transparenzregister)

Probleme bei Grundsteuer B

- ▲ Problematik bei aufkommensneutraler Berechnung des Hebesatzes:
 - ▲ - Steuererklärungen nicht vollständig
 - Bearbeitungsstand (22.10.2024) derzeit bei Grundsteuer A: 61,42 % Grundsteuer B: 91,8%
 - Stand Werte Transparenzregister 01.01.2022 – nachträgliche Änderungen noch nicht berücksichtigt (z.B. Neubaugebiet Schellenberg)
 - Fehlerhafte Steuererklärungen vom Finanzamt noch nicht korrigiert
 - Nicht bearbeitete Einsprüche beim Finanzamt
- ▲ Hebesatz hat keine Aussagekraft mehr – kein Vergleich der Hebesätze mit anderen Kommunen möglich
- ▲ Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Grundstücksarten mit neuer Grundsteuer
- ▲ (Entlastung bei Gewerbe und größeren Wohneinheiten – Belastung klassisches Einfamilienhaus, große Wohngrundstücke)
- ▲ Ausgleichstock und z.B. FAG- Grundlagen müssen angepasst werden

Grundsteuer B – Auswirkungen - Belastungsverschiebungen

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 ²	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 Grundstücksflä- che 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

▲ Datenlage Stand 19.11.2024

▲ Grundsteueraufkommen 2024: **114.792 € (927 Fälle)**

▲ Vom Finanzamt festgelegt:

Messbeträge bisher: 11.765 €

Messbeträge neu: 8.371 € (585 Fälle) 63%

Grundsteuer bisher: 41.178 €

(35,9 %) des Gesamtsteueraufkommens 2024

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

Grundsteuer A – Auswirkungen - Belastungsverschiebungen

		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 €

Grundsteuer A

- ▲ Diffuses Bild
- ▲ Teilweise kommt es zu Belastungen, teilweise zu Mehrbelastungen
- ▲ Ursache von Stadtverwaltung im Einzelfall nicht nachvollziehbar.
Berechnungsgrundlagen für Steuermessbeträge liegen nicht vor
- ▲ Betrachtung Messbetrag alt unter 100 € -> Anstieg Messbeträge um 11,5%
(alt: 3.929 €, neu 4.379 €)
- ▲ Betrachtung Messbetrag alt über 100 € -> Reduzierung Messbeträge um 49,1%
(alt: 7.836 €, neu 3.991 €)
- ▲ Begründung der Reduzierung: Wohngebäude nicht mehr als Teil des landwirtschaftlichen Betriebs, sondern als gewöhnliches Wohngebäude im Rahmen der Grundsteuer B.
- ▲ Genaue Höhe der Wohngebäude bisher in bisherige Berechnung ist nicht bekannt.

Grundsteuer A

▲ Im **Forstbereich reduzieren** sich die Messbeträge. Dies führt zu einer Belastungsverschiebung innerhalb der Grundsteuer A zu Lasten der Landwirtschaftlichen Grundstücke

▲ **Abgefragte Hebesätze in der Umgebung ab 01.01.2025:**

- Ehingen 576 %
- Oberdischingen 580 %
- Öpfingen 610 %
- Hüttisheim 820 %

Grundsteuer A Vorschlag:

- ▲ Betrachtung landwirtschaftlichen Betriebe mit Messbetrag über 100 € (32 Fälle)
- ▲ Abschlag für enthaltene Wohngebäude
- ▲ Durchschnittlich angenommene Grundsteuer für Wohngebäude beträgt 300 €, also für 32 Fälle 9.600 €.
- ▲ Bisheriges Grundsteuer A Aufkommen dieser Betriebe: 27.426 €
- ▲ Grundsteueraufkommen A reduziert um angenommenen Grundsteuerwert für Wohngebäude (**Zielwert** für Grundsteueraufkommen) = **17.826 €** (27.426 € - 9.600 €)
- ▲ Berechnung des Hebesatze auf der Grundlage der 32 Fälle Messbetrag >100 €

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

Beschlussvorlage:

- ▲ 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.

- ▲ 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.