



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8693 öff	Sachbearbeitung: Matthias Haas AZ: - Ha/Ro	29.10.2024
Gremium Gemeinderat 21.11.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

Beschlussvorlage

Grundsteuerreform

Hier: Festlegung der Hebesätze und Erlass einer Hebesatzsatzung

I. Beschlussantrag

1. Die Höhe der einzelnen Hebesätze wird wie folgt festgelegt:
Grundsteuer A: 420 v.H.
Grundsteuer B: 270 v.H.
Gewerbsteuer: 380 v.H.
2. Der in Anlage 1 beigefügten Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer der Gemeinde Dettingen an der Erms (Hebesatzsatzung) wird zugestimmt. Die Satzung tritt mit Wirkung zum 01.01.2025 in Kraft.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die Hebesatzsatzung (Anlage 1) ist Grundlage für die Erhebung der Realsteuern in 2025. Durch die Hebesatzsatzung werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die Gemeinde Grundsteuer zum 01.01.2025 festsetzen kann.

III. Sachverhalt

Mit dem am 10.04.2018 veröffentlichten Beschluss zur Grundsteuer, hat das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form 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 hat auch das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht – der Landtag hat am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen. Hier wurden folgende wesentliche Punkte festgelegt:

-Umsetzung des Bundesmodells bezüglich der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

-Nutzung der Länderöffnungsklausel und Einführung einer vom Bundesmodell abweichenden Bodenwertsteuer für das Grundvermögen (Grundsteuer B)

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 durch das Finanzamt.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuermessbescheids durch das Finanzamt
- 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 durch die Gemeinde 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 (Gemeinsamer 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 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 Familien-

angehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Bestimmung von abweichenden Fälligkeiten bei Grundsteuerkleinbeträgen

§ 52 Abs. 2 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) sieht vor, dass Gemeinden für Kleinbeträge abweichende Fälligkeiten bestimmen können. Für Beträge bis 15 Euro kann als Fälligkeit der 15. August, für Kleinbeträge bis 30 Euro je zur Hälfte der 15. Februar und 15. August festgelegt werden.

Diese Regelung wurde bereits vor Jahrzehnten im ersten landeseinheitlichen Veranlagungsprogramm standardmäßig einprogrammiert und hat sich in der Praxis bewährt.

Neue Grundsteuerhebesätze ab 2025

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

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten (Hebesatz-) Satzung festgesetzt werden.

Die Bekanntgabe der Grundsteuerjahresbescheide 2025 setzt eine rechtswirksame Satzung voraus. Satzungen werden rechtswirksam, wenn die öffentliche Bekanntmachung erfolgt ist.

Um die Grundsteuerjahresbescheide 2025 rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit am 15. Februar 2025 versenden zu können, ist im Hinblick auf eventuell genehmigungspflichtige Teile der Haushaltssatzung die Festsetzung der Hebesätze 2025 in einer separaten Hebesatzsatzung notwendig.

Um eine einheitliche Rechtsgrundlage zu haben, wird auch die Gewerbesteuer mit in die Hebesatzsatzung aufgenommen. Der Hebesatz der Gewerbesteuer bleibt mit 380 v.H. unverändert.

Kalkulation der Hebesätze

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre ca.:

Grundsteuer A:	10.300 €	Summe Messbeträge:	3.300 €
----------------	----------	--------------------	---------

Grundsteuer B:	1.970.000 €	Summe Messbeträge:	492.500 €
----------------	-------------	--------------------	-----------

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher nachfolgende Messbeträge festgesetzt worden (Stand 31.10.2024):

Grundsteuer A:	1.815 €	Rückläuferquote	74,08 %
----------------	---------	-----------------	---------

Grundsteuer B:	720.800 €	Rückläuferquote	97,52 %
----------------	-----------	-----------------	---------

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:

Grundsteuer A: 2.450 €

Grundsteuer B: 730.000 €

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 Grundsteuer-Gesamtaufkommen aus 2024 in 2025 mit folgenden Hebesätzen erreicht werden:

Grundsteuer A: 420 v.H.

Grundsteuer B: 270 v.H.

Keine Erhöhung des Grundsteueraufkommens

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.

Am 09. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral sind.

Für die Gemeinde Dettingen an der Erms wird ein Hebesatzkorridor von 254 v.H. bis 280 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit ganz genau im Rahmen des Hebesatzkorridors.

Berechnungsbeispiele Grundsteuer 2025

Grundstückswert = Fläche m² * Bodenrichtwert zum 01.01.2022

Messbetrag = Grundstückswert * Steuermesszahl (bei Wohnnutzung 1,3 v.T. abzgl. 30% = 0,91 v.T)

Grundsteuer = Messbetrag * Hebesatz (270 v.H.)

Einfamilienhaus, Grundstück 520 m²

Bisher:	Messbetrag: 98,77 €	Grundsteuer: 395,08 €	
Neu:	Messbetrag: 241,33 €	Grundsteuer: 651,59 €	Diff.: +256,91 €

Einfamilienhaus, Grundstück 455 m²

Bisher:	Messbetrag: 136,03 €	Grundsteuer: 544,12 €	
Neu:	Messbetrag: 238,88 €	Grundsteuer: 644,98 €	Diff.: +100,86 €

Älteres Einfamilienhaus, Grundstück 236 m²

Bisher:	Messbetrag: 13,06 €	Grundsteuer: 52,24 €	
Neu:	Messbetrag: 95,03 €	Grundsteuer: 256,58 €	Diff.: +204,34 €

Bauplatz, Grundstück 585 m²

Bisher:	Messbetrag: 37,58 €	Grundsteuer: 150,32 €	
Neu:	Messbetrag: 387,79 €	Grundsteuer: 1.047,03 €	Diff.: +896,71 €

Eigentumswohnung

Bisher:	Messbetrag: 30,78 €	Grundsteuer: 123,12 €	
Neu:	Messbetrag: 11,28 €	Grundsteuer: 30,46 €	Diff.: -92,66 €

Eigentumswohnung

Bisher:	Messbetrag: 67,79 €	Grundsteuer: 279,16 €	
Neu:	Messbetrag: 26,30 €	Grundsteuer: 71,01 €	Diff.: -205,15 €

Mehrfamilienhaus, Grundstück 1.003 m²

Bisher: Messbetrag: 473,69 € Grundsteuer: 1.894,76 €

Neu: Messbetrag: 465,47 € Grundsteuer: 1.256,77 € Diff.: -637,99 €

Gewerbebetrieb, Grundstück 5.648 m²

Bisher: Messbetrag: 5.276,68 € Grundsteuer: 21.102,72 €

Neu: Messbetrag: 3.113,24 € Grundsteuer: 8.405,75 € Diff.: -12.696,97 €