

GR - Nr. 70/2024, Az.:902.41

GRUNDSTEUERREFORM - SACHSTANDSBERICHT, GRUNDLAGENERMITTLUNG UND EINFÜHRUNG EINER SATZUNG ÜBER DIE ERHEBUNG DER GRUNDSTEUER UND GEWERBESTEUER – BESCHLUSS ÜBER DIE HEBESÄTZE AB 01.01.2025**Sachverhalt****I. Grundsteuer**

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz, wie beispielsweise auf unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke, gewerblich genutzte Grundstücke oder Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erhoben.

Dabei wird unterschieden in:

- Grundsteuer A → für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Grundsteuer B → für betriebliche und private Grundstücke (bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht unter Grundsteuer A fallen)
- Grundsteuer C → Möglichkeit zur Erhebung einer Grundsteuer C auf baureife, unbebaute Grundstücke besteht ab 2025.

Grund für die bundesweite Grundsteuerreform ist das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14). Demzufolge führte die bisherige Einheitsbewertung zu Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermögens. Die Folge des Urteils: Die bisherige Regelung ist nicht mehr verfassungskonform und darf nur noch bis 31.12.2024 angewendet werden.

Daraufhin hat das Land Baden-Württemberg im Jahr 2020 ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) erlassen.

Demzufolge erfolgt die Bewertung der Grundsteuer A ab 2025 durch ein „typisierendes Ertragswertverfahren, welches weitgehend auf Zahlen der bundesweiten Agrarstatistik beruht“ (Bundesmodell).

Bei der Bewertung der Grundsteuer B wird das sogenannte "modifizierte Bodenwertmodell" angewandt. Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert (Bodenwertsteuer). Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert - auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Der Fokus des Modells liegt somit auf dem Flächenverbrauch und nicht auf der Bebauungsart.

Bodenrichtwerte geben den Wert des Grund und Bodens an. Bei der Ermittlung der Werte werden beispielsweise Lage, Zustand, Erschließungsgrad oder Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte wurden von unabhängigen Gutachterausschüssen zum 01. Januar 2022 ermittelt und veröffentlicht. Die Gemeinde selbst hat keine direkte Einflussmöglichkeit auf die Höhe der Bodenrichtwerte.

Die konkrete Grundsteuer wird somit über folgenden Weg errechnet:

Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

Grundsteuer = Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune

Mit der Gesetzesbegründung des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg (LGrStG) wird an die Gemeinden appelliert, die Reform „aufkommensneutral“ zu gestalten. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Grundsteueraufkommen der Gemeinde insgesamt neutral bleiben soll. Die Einnahmentwicklung der Gemeinden soll folglich möglichst den bisherigen Einnahmen der Vorjahre entsprechen.

Wichtig: Es gibt für die Gemeinde keine rechtliche Verpflichtung, die neue Grundsteuer gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen „aufkommensneutral“ gestalten zu müssen. Es handelt sich lediglich um einen Appell. Dabei ist nicht zu vergessen, dass die Grundsteuer für die Gemeinden eine wesentliche Einnahmequelle ist, die die Finanzierung der Vielzahl der kommunalen Aufgaben gewährleistet.

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.

Maßgebend für die Prognose der Hebesätze sind die gemeldeten Mitteilungen aus dem Datenbestand des Finanzamtes.

Es gilt: Je höher die Rücklaufquote bzw. je geringer der Anteil der ausstehenden Mitteilungen, desto genauer kann der Hebesatz für 2025 prognostiziert bzw. berechnet werden.

Hinsichtlich der Grundsteuer B stehen noch **5,46%** der Rückmeldungen aus, für die Grundsteuer A **32,16%**.

Abgabeart	Grundsteuer B	Grundsteuer A
Bisheriges durchschnittl. Steueraufkommen (aufgerundet)	161.000,00	8.700,00
%ualer Anteil d.Steueraufk.	152.210,39	5.902,01
Summe Messbeträge 2024 (gemeldete Fälle)	51.363,90	715,44
Summe Messbeträge 2025 (gemeldete Fälle)	29.623,71	988,89
Fälle insgesamt	950,00	
Fälle gesamt gepflegt	751,00	199,00
Abgearbeitete Fälle	710,00	135,00
% Anteil gemeldete Fälle	94,54%	67,84%
noch ausstehende Fälle	41,00	62,00
% Anteil der aussteh. Fälle	5,46%	31,16%
ungeklärte Fälle		2,00
% Anteil unklare Fälle		1%
Summe Messbeträge 2024 (ausstehende Fälle)	763,62	1.727,70
Summe Prognose Messbeträge 2025	30.387,33	2.716,59

Für die Gemeinde Obernheim konnten für 2025 folgende aufkommensneutrale Hebesätze rechnerisch ermittelt werden:

rechnerischer Hebesatz ab 2025		
	Grundsteuer B	Grundsteuer A
Steueraufkommen SOLL	161.000,00	8.700,00
: Messbetrag 2025	30.387,33	2.716,59
= Hebesatz ab 2025	529,83	320,25

Für die Gemeinde Obernheim werden somit folgende Hebesätze vorgeschlagen:

Grundsteuer A:

Prognose aufkommensneutraler Hebesatz	
Grundsteuer A	
Steueraufkommen SOLL	8.700,00
Steueraufkommen IST	8.693,09
Differenz/ Abweichung	-6,91
Hebesatz bis 2024 v.H.	330
Messbetrag alt	715,44
Hebesatz ab 2025 v.H.	320
Messbrag neu	988,89
Hebesatzänderung um	-3,03%

Grundsteuer B:

Prognose aufkommensneutraler Hebesatz	
Grundsteuer B	
Steueraufkommen SOLL	161.000,00
Steueraufkommen IST	161.052,85
Differenz/ Abweichung	52,85
Hebesatz bis 2024 v.H.	310
Messbetrag alt	51.363,90
Hebesatz ab 2025 v.H.	530
Messbrag neu	29.623,71
Hebesatzänderung um	70,97%

Ein Vergleich der Hebesätze mit den Nachbar-Kommunen wird ab 2025 nicht mehr möglich sein, da für die Bemessungsgrundlage die Entwicklung der Bodenrichtwerte maßgebend ist.

Seitens des Finanzministeriums ist inzwischen ein Transparenzregister veröffentlicht, in dem für die jeweilige Gemeinde die aufkommensneutralen Hebesätze ausgewiesen werden sollen. Hiergegen hat sich der Gemeindegtag in einem Schreiben vom 29. Juli 2024 an Landesfinanzminister Bayaz gewendet mit dem Hinweis, dass die Festlegung der Höhe des Hebesatzes alleine den jeweiligen Städten und Gemeinden obliegt. Das Transparenzregister ist online auf der Homepage des Finanzministeriums Baden-Württemberg für jeden einsehbar. Dieses weist einen berechneten Hebesatz für die Gemeinde Obernheim für die Grundsteuer B in Höhe von 503 bis 555 v.H. aus.

Die kalkulierten Hebesätze werden mit der beigefügten Hebesatzsatzung festgesetzt, da eine rechts-wirksame Satzung Voraussetzung dafür ist, die Jahresbescheide zu Beginn des Jahres bekanntzuge-ben. Die Hebesätze gelten ab dem 01.01.2025.

Die Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf die Perspektive der Kommune und nicht auf die des jeweiligen Steuerzahlers. Daher kann der einzelne Steuerzahler nicht erwarten, dass für ihn weiterhin die gleiche Höhe der zu zahlenden Grundsteuer anfällt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass einzelne Steuerschuldner nach der neuen Bewertungssystematik teils deutlich mehr bzw. deutlich weniger bezahlen müssen.

Insgesamt werden **Belastungsverschiebungen** zwischen verschiedenen Grundstücksarten vorherge-sagt, die sich tendenziell zugunsten „Gewerbe“ und zulasten „Wohnen“ und dabei vor allem zulasten unbebauter Grundstücke entwickeln sollen.

Zurückzuführen sind diese Entwicklungen auf das neue Bewertungsmodell, das im Landesgrundsteu-ergesetz (LGrStG) bestimmt wurde. Grundsätzlich sind diese Prognosen jedoch mit Vorsicht zu genie-ßen, da immer der Einzelfall betrachtet werden muss.

Durch die Festsetzung der oben genannten Hebesätze könnten sich beispielsweise folgende Verände-rungen ergeben:

Vergleichsrechnungen zu Grundsteuer A

Hebesatz alt	330
Hebesatz neu	320

Landwirtschaftliches Grundstück

Messbetrag neu	Grundsteuer bisher	Grundsteuer ab 01.01.2025	Differenz
0,88	6,07	2,82	-3,26
6,16	9,11	19,71	10,60
0,83	2,01	2,66	0,64

Forstwirtschaftliches Grundstück

Messbetrag neu	Grundsteuer bisher	Grundsteuer ab 01.01.2025	Differenz
2,86	2,01	9,15	7,14
0,39	3,04	1,25	-1,79
1,65	5,05	5,28	0,23

Vergleichsrechnungen zu Grundsteuer B

Hebesatz alt	310
Hebesatz neu	530

Unbebautes Grundstück

Messbetrag neu	Grundsteuer bisher	Grundsteuer ab 01.01.2025	Differenz
57,72	21,08	305,92	284,84
310,31	214,68	1.644,64	1.429,97
40,30	27,71	213,59	185,88

Bebautes Grundstück

Messbetrag neu	Grundsteuer bisher	Grundsteuer ab 01.01.2025	Differenz
36,53	154,23	193,61	39,38
76,18	68,42	403,75	335,34
9,75	10,51	51,68	41,17

Gewerbegrundstück

Messbetrag neu	Grundsteuer bisher	Grundsteuer ab 01.01.2025	Differenz
105,69	2.256,71	560,16	-1.696,55
348,01	1.863,97	1.844,45	-19,51
409,11	2.944,63	2.168,28	-776,34

Grundsätzlich wäre im Jahr 2025 die Einführung einer Grundsteuer C (erhöhter Hebesatz für unbebaute, aber baureife Grundstücke) möglich.

Es wird empfohlen, zunächst den Umstieg auf die neue Grundsteuer an sich zu bewerkstelligen. Im Jahr 2025 können dann mit dem neuen Hebesatzniveau Erfahrungen zur Belastung für unbebaute, aber baureife Grundstücke gesammelt werden, die Grundlage für eine künftige Entscheidung über die Grundsteuer C bilden sollen.

II. Gewerbesteuer

Für das Jahr 2025 können aufgrund der Grundsteuerreform die Hebesätze nicht in der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 verankert werden, somit wird auch der Gewerbesteuerhebesatz in der neuen Satzung beschlossen. Hier wird von Seiten der Verwaltung keine Änderung vorgesehen, sodass der Hebesatz weiterhin mit 340 v.H. festgesetzt wird.

Beschlussvorschlag

1. Der Festsetzung der Hebesätze wird zugestimmt.
2. Die beiliegende Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) wird zum 01.01.2025 beschlossen.

07.11.2024

Hofer

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Obernheim am 19.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

- (1) Die Gemeinde Obernheim erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Obernheim und den Reise-gewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Obernheim.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
 - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 320 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 530 v.H.,
 2. für die Gewerbesteuer auf 340 v.H.
- der Steuermessbeträge.

§ 3 Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.

§ 4 Grundsteuerkleinbeträge

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Gemeinde Obernheim, 19.11.2024

gez. Alexander Hofer

Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.