

Grundsteuerreform

hier: Beschluss der Hebesatzsatzung für die Grund- und Gewerbesteuer zum 01.01.2025

Grundsteuerreform allgemein:

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10. April 2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die bisherigen Bewertungsregeln durften maximal noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Das Land Baden-Württemberg machte von der Ermächtigung Gebrauch und wich vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) ab. Am 4. November 2020 beschloss der Landtag schließlich ein eigenes Landesgrundsteuergesetz (LGrStG).

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) wurde für Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell ein eigener Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Bebauung bzw. die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. 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 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.

Kalkulation der neuen Hebesätze:

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. Das war auch vom Gesetzgeber so empfohlen worden.

Stand 28.10.2024 liegen der Verwaltung bei der Grundsteuer A 91,33 % und bei der Grundsteuer B 96,53 % der Messbeträge ab 01.01.2025 vor. Deshalb wurde eine Hochrechnung für die Summe der neuen Messbeträge erstellt. Außerdem wurde eingerechnet, dass es aufgrund von beim Finanzamt eingegangener Einsprüche oder der Geltendmachung von Einzelwertgutachten zu leichten Reduzierungen der Messbetragssumme kommen kann.

	Aufkommen 2024	:	Summe neue Messbeträge	=	Hebesatz neu
Grundsteuer A	76.000 €		14.340 €		530 %
Grundsteuer B	575.000 €		83.350 €		690 %

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister im Internet veröffentlicht.

Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist. Für die Stadt Grünsfeld wird darin ein Hebesatzkorridor von 655 v.H. bis 723 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B liegt damit ziemlich genau in der Mitte des Hebesatzkorridors.

Belastungsverschiebungen:

Die genannte Aufkommensneutralität bedeutet, dass eine Gemeinde keine Mehreinnahmen beim Grundsteueraufkommen im Vergleich zur bisherigen Systematik generieren soll. Es bedeutet aber natürlich umgekehrt nicht, dass für jeden einzelnen Grundbesitz die gleiche Grundsteuer gezahlt werden muss als bisher. Im Gegenteil ist es zwangsläufig der Fall, dass es Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerzahlern geben muss, da die bisherige Verteilung über das Bundesverfassungsgericht eben als nicht verfassungsgemäß eingestuft wurde.

Die Belastungsverschiebungen sind in Baden-Württemberg im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des hiesigen Bodenwertmodells. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt ein hochwertiger Neubau künftig zu keiner höheren Grundsteuerbelastung als ein altes, einfaches Haus.

Tendenziell lassen sich folgende Belastungsverschiebungen feststellen:

- Gewerbebetriebe haben trotz der Reduzierung der Messzahl für bebaute Wohngrundstücke eher eine Entlastung zu erwarten
- Unbebaute Grundstücke werden eine deutlich höhere Steuerbelastung zu tragen haben
- Mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebaute Grundstücke in neueren Baugebieten werden eher eine höhere Grundsteuer bezahlen müssen
- Größere Wohneinheiten werden eher eine Entlastung spüren
- Wohnbebauungen in den Ortsteilen werden eher eine geringere Steuerlast tragen

Einer Belastungsverschiebung z.B. innerhalb der Wohnbaugrundstücke kann nicht durch eine Differenzierung beim Hebesatz begegnet werden, da dieser einheitlich für die Grundsteuer B festzulegen ist.

Auch zwischen den Gemeinden ist aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte in den letzten Jahrzehnten ein Vergleich der Hebesätze, wie er in der alten Systematik oft vorgenommen wurde, kaum mehr aussagekräftig.

Mögliche Einführung einer Grundsteuer C:

Durch eine mögliche Grundsteuer C bestünde ab dem 1.1.2025 über die Grundsteuer B hinaus die Option, für unbebaute aber baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festlegen zu können. Das Ziel das damit verfolgt werden könnte, wäre die Mobilisierung von bisher ungenutztem Bauland. Die Vorarbeiten dafür würden aber einen großen Aufwand bedeuten und eine rechtssichere und politisch vertretbare Bestimmung scheint schwer umsetzbar. Außerdem werden unbebaute Grundstücke ab dem Jahr 2025 ohnehin schon deutlich stärker belastet als bisher. Auch die Empfehlung des Gemeindetags ist es deshalb, von einer Einführung der Grundsteuer C zunächst abzusehen, weshalb auch wir in Grünsfeld diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht einführen werden.

Ergänzung:

Der Hebesatz der Gewerbesteuer war bisher wie der Hebesatz für die Grundsteuer A und B im Rahmen der jährlichen Haushaltssatzung bestimmt worden. Er wird unverändert in die nun neu zu beschließende Hebesatzsatzung übernommen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Grünsfeld beschließt die Hebesatzsatzung (s. Anlage) mit folgenden Hebesätzen: Grundsteuer A: 530 v.H., Grundsteuer B: 690 v.H. und Gewerbesteuer: 360 v.H. Sie tritt zum 01.01.2025 in Kraft.