



Grundsteuerreform

Beschluss der Hebesatzsatzung für die Grund- und
Gewerbsteuer zum 01.01.2025



GR ö 12.11.2024

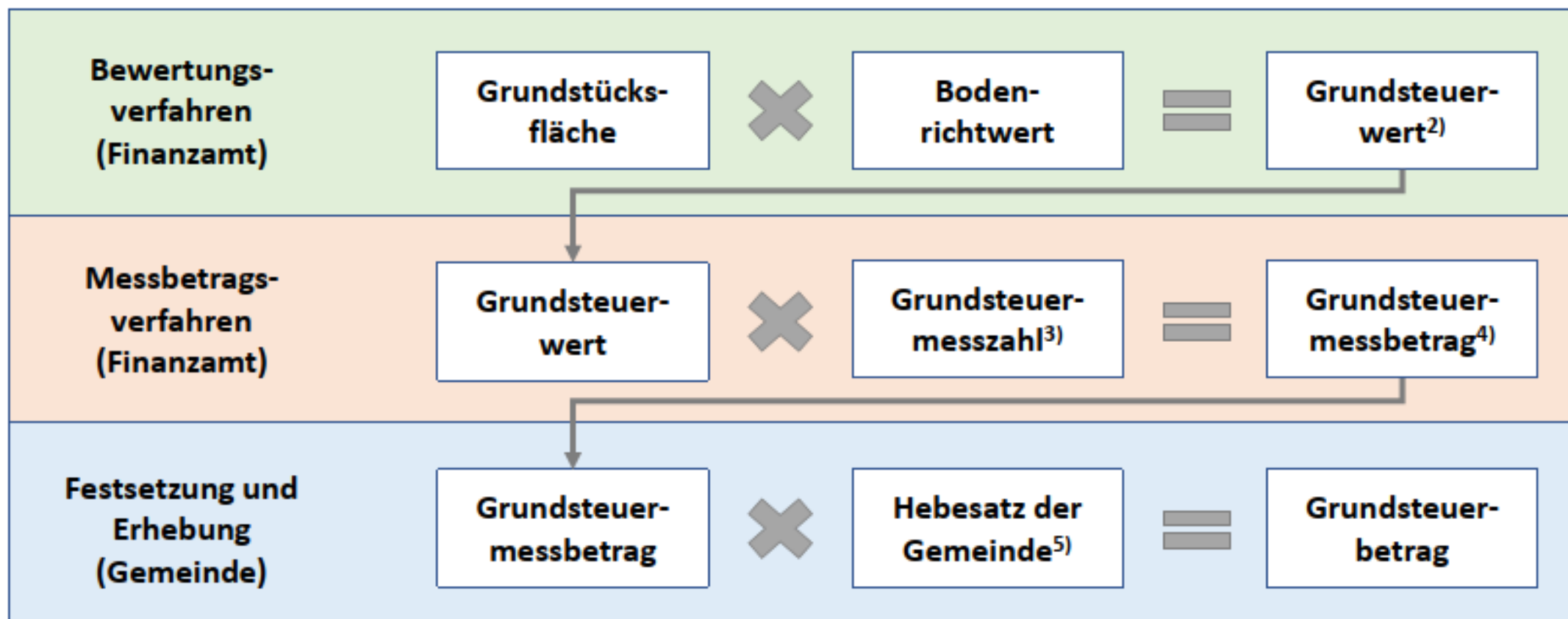


Grundsteuerreform allgemein

- Beschluss Bundesverfassungsgericht 10.04.2018 mit Übergangsregelung bis 31.12.2024
- Nov/Dez 2019 Beschluss Grundsteuerreformpaket des Bundes inkl. Grundgesetzänderung mit Öffnungsklausel für Länder
- Beschluss Landtag BW Landesgrundsteuergesetz 4.11.2020
- Grundsteuer B: eigenes modifiziertes Bodenwertmodell
- Grundsteuer A: Bundesmodell mit Ertragswertverfahren
- Jetzt: Festlegung neue Hebesätze



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



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.



Aufkommensneutralität

- Ziel: Aufkommen künftig genauso hoch wie bisher
- Von Gesetzgeber Empfohlen
- In Grünsfeld 1:1 umgesetzt
- Transparenzregister des Finanzministeriums BW
- Aber: Hebesatzhoheit der Kommunen





Kalkulation Hebesatz

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





Belastungsverschiebungen

- Aufkommensneutralität \neq jeder zahlt gleiche Steuer wie bisher
- Belastungsverschiebungen sind zwangsläufige Auswirkung
- Bodenwertmodell erklärt die Verschiebungen
 - Gewerbebetriebe entlastet
 - Unbebaute baureife Grundstücke deutlich höher belastet
 - Bebaute Grundstücke in neuen Baugebieten in Grünfeld etwas höher belastet
 - Größere Wohneinheiten weniger belastet
 - Wohnbebauung in Ortsteilen eher entlastet





Grundsteuer C

- Erhöhter Hebesatz auf Grundsteuer B
- Grund: Schaffung von Wohnraum durch Mobilisierung von Bauland
- Aber: Vorarbeiten aufwendig, rechtsunsicher und politisch schwer zu vermitteln
- Und: unbebaute, baureife Grundstücke werden mit neuer Grundsteuer B ohnehin deutlich stärker belastet als bisher
- Deshalb wird Einführung **aktuell** nicht empfohlen





Berechnungsbeispiele Grünsfeld bebaut

Grundstück	Fläche	BRW	Grundsteuer neu	Grundsteuer alt	Veränderung	In Prozent
Orchideenweg	850	95	506,72 €	341,36 €	165,35 €	+ 48 %
Grünbachstraße	695	60	261,83 €	357,57 €	- 95,73 €	- 27 %
Hermann-Löns-Weg	857	70	376,11 €	456,95 €	- 80,84 €	- 18 %
Schlossstraße	154	60	57,77 €	427,05 €	- 369,29 €	- 86 %
Abt-Wundert-Straße	171	60	64,05 €	76,26 €	- 12,21 €	- 16 %
Wohnung Lange Gasse		60	30,15 €	129,13 €	- 98,98 €	- 77 %





Berechnungsbeispiele Ortsteile bebaut

Grundstück	Fläche	BRW	Grundsteuer neu	Grundsteuer alt	Veränderung	In Prozent
Ortsteil Baugebiet	798	42	210,35 €	318,46 €	- 108,11 €	- 34 %
Ortsteil Ortskern	1.285	39	314,58 €	117,55 €	197,03 €	+ 168 %
Ortsteil Ortsrand	1.930	39 u.a.	265,60 €	346,02 €	- 80,42 €	- 23 %





Berechnungsbeispiele unbebaut

Grundstück	Fläche	BRW	Grundsteuer neu	Grundsteuer alt	Veränderung	In Prozent
Ligusterweg	733	95	624,31 €	33,78 €	590,53 €	+ 1.748 %
Grünbachstraße	718	60	385,71 €	47,03 €	338,68 €	+ 720 %
Ortsteil Baugebiet	882	42	331,89 €	29,12 €	302,77 €	+ 1.040 %





Berechnungsbeispiele Gewerbe

Grundstück	Fläche	BRW	Grundsteuer neu	Grundsteuer alt	Veränderung	In Prozent
Gewerbe bebaut	1.286	18	207,21 €	783,29 €	- 576,08 €	- 74 %
Gewerbe bebaut	25.810	20	4.630,31 €	10.422,46 €	- 5.792,14 €	- 56 %
Gewerbe unbebaut	1.808	18	291,53 €	129,76 €	161,77 €	+ 125 %
Gewerbe unbebaut	20.093	20	3.604,15 €	930,92 €	2.673,23 €	+ 287 %





Weiteres Vorgehen

- Beschlussfassung GR 12.11.2024
- Veröffentlichung Hebesatzsatzung
- Druck der neuen Bescheide und Versand mit Informationsschreiben
- 1. Abschlag 15.02.2025 nach neuem System





Stadt Grünsfeld

Main-Tauber-Kreis

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer
(Hebesatzsatzung)

§ 1 Steuererhebung

Die Stadt Grünsfeld erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.

Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Stadt Grünsfeld und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Stadt Grünsfeld.





§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

für die Grundsteuer

- a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 530 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 690 v.H.,
 2. für die Gewerbesteuer auf 360 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.





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
Gewerbsteuer: 360 v.H. Sie tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

