



TOP 4

Einführung einer Hebesteuersatzung

Sachverhalt

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

Grundsteuerreform

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.

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 30. Juni 2022 ermittelt und veröffentlicht.

Die konkrete Grundsteuer wird somit über folgenden Weg errechnet:

$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert (Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert)} \times \text{Steermesszahl} \times \text{Hebesatz der Kommune}$

Aufkommensneutralität

Mit der Gesetzesbegründung des LGrStG wird an die Gemeinden appelliert, die Reform „aufkommensneutral“ zu gestalten. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Grundsteueraufkommen der Gemeinde insgesamt neutral bleiben soll. Die Einnahmenentwicklung 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 Apell. Dabei ist nicht zu vergessen, dass die Grundsteuer für die Gemeinden eine wesentliche Einnahmequelle ist, die die Finanzierung der vielzähligen kommunalen Aufgaben gewährleistet.

Hebesätze 2025

Maßgebend für die Prognose der Hebesätze sind die gemeldeten Mitteilungen aus dem Datenträgeraustausch mit dem Finanzamt (DTA).

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

Hinsichtlich der Grundsteuer B stehen noch **2,31 %** der Rückmeldungen aus, für die Grundsteuer A **42,58 %**.

Ratshausen			
Grundsteuer B	Empfohlener Hebesatz		355 %
Prognose aufkommensneutraler Hebesatz			
	Bisherige Rechtslage	Rechtslage ab 2025	
	Bisher	Prognose 2025	Veränderung
Hebesatz in %	330	355	25
Steuereinnahmen	91.300,00	92.187,50	887,50
Vergleich: Steuereinnahmen bei Beibehaltung bisheriger Hebesatz:			
bisheriger Hebesatz in %	330		
Prognose Steuereinnahmen mit bisherigem Hebesatz	85.695,42		
Veränderung zum bisherigen Steueraufkommen	- 5.604,58		
Grundsteuer A			
Grundsteuer A	Empfohlener Hebesatz		540 %
Prognose aufkommensneutraler Hebesatz			
	Bisherige Rechtslage	Rechtslage ab 2025	
	Bisher	Prognose 2025	Veränderung
Hebesatz in %	400	540	140
Steuereinnahmen	4.700,00	4.725,43	25,43
Vergleich: Steuereinnahmen bei Beibehaltung bisheriger Hebesatz:			
bisheriger Hebesatz in %	400		
Prognose Steuereinnahmen mit bisherigem Hebesatz	3.500,32		
Veränderung zum bisherigen Steueraufkommen	- 1.199,68		

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.

Auswirkungen im Einzelfall

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 vorhergesagt, 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 LGrStG bestimmt wurde. Grundsätzlich sind diese Prognosen jedoch mit Vorsicht zu genießen, da immer der Einzelfall betrachtet werden muss.

Durch die Festsetzung der oben genannten Hebesätze könnten sich beispielsweise folgende Veränderungen ergeben:

Prognose Veränderung für Steuerzahler - Beispiele GrSt B			
	Steuer bisher	Steuer 2025	Steuerdifferenz
Hebesatz	330	355	
Grundstücksart			
Geschäftsgrundstück	102,76	336,9	234,13
unbebautes Grundstück	27,16	336,0	308,81
unbebautes Grundstück	28,35	151,8	350,74
Einfamilienhaus	136,88	201,9	65,04
Einfamilienhaus	183,38	63,3	-120,05
Kein pauschaler Trend - jeder Fall muss einzeln betrachtet werden.			

Prognose Veränderung für Steuerzahler - Beispiele GrSt A			
	Steuer bisher	Steuer 2025	Steuerdifferenz
Hebesatz	400	540	
Grundstücksart			
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	2,44	12,47	10,03
Betrieb der Land- und Forstwirtschaft	185,28	564,89	379,61
Kein pauschaler Trend - jeder Fall muss einzeln betrachtet werden.			

Grundsteuer C

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.

Stellungnahme zum Transparenzregister

Das Transparenzregister des Finanzministeriums, dass die aufkommensneutralen Hebesätze je Kommune veröffentlichen soll, gibt für Ratshausen den Grundsteuer-B-Hebesatz eine Bandbreite zwischen 273 -301 an.

Laut Finanzministerium soll das Transparenzregister den kommunalen Verwaltungen und Gemeinderäten als Anhaltspunkt dienen. Letztendlich entscheiden über die Höhe ihrer Hebesätze die Kommunen eigenständig - die Angaben im Transparenzregister sind unverbindlich.

Bei kommunalen Spitzenverbänden wie dem Städte- und Gemeindetag steht das Transparenzregister jedoch in der Kritik.

Aus diesem Grund und da das Finanzministerium die Berechnungsgrundlagen, die dem Transparenzregister zugrunde liegen, nicht veröffentlicht, wird empfohlen, den von der Kämmerei prognostizierten Hebesatz i. H. v. 355 % zu verwenden. Auch wenn dieser oberhalb des im Register angegebenen Rahmens liegt, wird laut der oben aufgeführten Berechnung das Steueraufkommen der Gemeinde Ratshausen aufkommensneutral gehalten.

Die kalkulierten Hebesätze werden mit der beigefügten Hebesatzsatzung festgesetzt, da eine rechtswirksame Satzung Voraussetzung dafür ist, die Jahresbescheide zu Beginn des Jahres bekanntzugeben. Die Hebesätze gelten ab dem 01.01.2025.

Beschlussvorschlag

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