



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

108/24

Status: öffentlich

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) ab 01.01.2025

Amt/Az.: Finanzen /	Erstellungsdatum: <u>09.10.2024</u>
---------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
20.11.2024	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1) Die angeschlossene

Satzung über die
Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer
(Hebesatzsatzung)

wird mit Wirkung ab 01.01.2025 erlassen.

2) Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gem. § 4 Abs. 3 GemO öffentlich bekannt zu machen und der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer 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 haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

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 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 damit 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 Familienangehörigen und die Altenteiler 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.

Aufkommensneutralität:

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.

Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft)

Was sich bei der Grundsteuer A konkret bei der Bewertung der einzelnen Grundstücke verändert, ist für die Gemeindeverwaltung nicht nachvollziehbar. Hierzu fehlen der Verwaltung schlicht die zur Beurteilung notwendigen Daten, welche beim Finanzamt liegen.

Aktuell wurden vom Finanzamt rd. 75 % der Grundstücke bewertet und an die Gemeinde übermittelt. Nach altem Recht, beliefen sich die Messbeträge für die gemeldeten Grundstücke auf 10.481,90 €. Der Hebesatz lag bisher bei 400 v. H..

Nach neuem Recht, liegen die Messbeträge für die gemeldeten Grundstücke bei 8.399,14 €. Zur Erreichung einer Aufkommensneutralität müsste der Hebesatz um 25 % auf **500 v.H.** angehoben werden.

Grundsätzlich ist es aber so, dass nicht pauschal alle Grundstücke um 25 % steigen. Vielmehr kommt es durch die komplette Neubewertung der Grundstücke zu allgemeinen Verschiebungen.

Wie bereits erwähnt, kann der Bewertungsprozess des Finanzamts von der Verwaltung nicht nachvollzogen werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Werte stimmen.

Durch die geringe Rückläuferquote von rd. 75 % ist bei der Prognose zur Grundsteuer A aber noch Vorsicht geboten.

Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke)

Bei der Grundsteuer B wurde früher sowohl das Grundstück, als auch die tatsächlich vorhandene Bebauung im Grundsteuerwert berücksichtigt. Zukünftig haben hingegen lediglich die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert größeren Einfluss auf die Höhe der Steuer. Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks findet nur noch über die Steuermesszahl (0,91 v. T. Wohnbebauung oder 1,3 v. T. unbebaut) einen geringfügigen Niederschlag im Grundsteuerwert. Die tatsächliche Bebauung wirkt sich hingegen nicht mehr auf die Höhe der Grundsteuer aus.

Aktuell wurden vom Finanzamt rd. 92 % der Grundstücke bewertet und an die Gemeinde übermittelt. Nach altem Recht beliefen sich die Messbeträge für die gemeldeten Grundstücke auf 461.667,36 €. Der Hebesatz lag bisher bei 400 v. H..

108/24

Nach neuem Recht, liegen die Messbeträge für die gemeldeten Grundstücke bei 372.392,80 €. Zur Erreichung einer Aufkommensneutralität, müsste der Hebesatz daher rechnerisch auf rd. **500 v.H.** angehoben werden.

Durch die Veränderungen bei der Grundstücksbewertung ergeben sich teilweise erhebliche Verschiebungen bei den einzelnen Grundstücksarten.

Setzt man den aufkommensneutralen Hebesatz von 500 v.H. bei den bisher vom Finanzamt gemeldeten Grundstücken an, können folgende Feststellungen getroffen werden:

- die Grundsteuer für Firmen- und Geschäftsgrundstücke sinkt
- die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke steigt
- große Grundstücke mit tendenziell alter Bebauung werden teurer
- kleine Grundstücke mit tendenziell junger Bebauung werden günstiger
- Wohn-/ oder Teileigentum wird günstiger

Diese Effekte sind in erster Linie auf den Wegfall der grundsteuerlichen Bewertung der tatsächlichen Bebauung zurückzuführen. Wurden früher beispielsweise die großen, mehrstöckigen Fertigungshallen der Gewerbebetriebe beim Grundsteuerwert berücksichtigt, wird heute nur noch die Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert multipliziert. Der Bodenrichtwert ist in Gewerbegebieten aber generell niedriger als in Wohngebieten.

Derselbe Effekt, der auf die ausschließliche Bodenwertbetrachtung zurückzuführen ist, lässt die Steuerbelastung von unbebauten Grundstücken erheblich steigen. War früher ein bebautes Grundstück durch den Wert des Gebäudes in der Grundsteuer teurer als ein Bauplatz, entfällt dieser Effekt nun. Durch die höhere Steuermesszahl der unbebauten Grundstücke (1,3 v. T. zu 0,91 v.T.) werden Bauplätze bei gleicher Fläche und Bodenrichtwert sogar teurer als bebaute Grundstücke.

Mit der Neubewertung der Grundstücke und der angestrebten Anhebung des Hebesatzes auf 500 v. H. kommt es bei der Grundsteuer B zwangsläufig zu erheblichen Belastungsverschiebungen.

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Hebesatz von 500 v. H., liegt im Rahmen der vom Finanzministerium BW im Transparenzregister für St. Georgen ausgewiesenen Hebesatzkorridor zwischen 470 v.H. und 520 v.H..

Durch die neue Grundsteuerreform ist ein Vergleich zu anderen Gemeinden kaum mehr möglich, bzw. wird künftig nicht mehr aussagekräftig sein.

Die Grundsteuerbescheide 2025 werden eine Beilage enthalten (siehe Anlage 2).

Finanzierung ☐ Ja ☐ Nein	Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
	☐ im Ergebnishaushalt	☐ im Finanzhaushalt

108/24

		FiPos.€	FiPos.€
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten€	Jährliche Folgekosten/ Fogelasten ☐ keine€	Gesamtfinanzierung Eigenanteil€	Gesamtfinanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge etc.)€

Anlagen:

- Anlage 1:
Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer
(Hebesatzsatzung)
- Anlage 2:
Beilage zu den Grundsteuerbescheiden 2025