

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		2024/093			
Amt: Rechnungsamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		02.12.2024			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Dirk Eisele							
Verfasser: Dirk Eisele							
einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvor- schlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

Grundsteuerreform 2025; Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025 - Beschluss der Hebesatzsatzung

1. Hintergrund zur Grundsteuerreform:

Das Bundesverfassungsgericht hatte aufgrund von anhängigen Klagen das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung von Grundstücken im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da das System gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Das Gericht hat dabei entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden muss. Die Grundsteuer kann jedoch übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 aufgrund der bisherigen Bewertung weiter erhoben werden.

Ab dem 1. Januar 2025 muss die Grundsteuer ausschließlich auf Grundlage des neuen Rechts erhoben werden.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basierte auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten, den sogenannten Einheitswerten. Im Westen wurden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern waren die zur Berechnung herangezogenen Werte aber noch älter, sie beruhten auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte wurden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl nach altem Recht bundeseinheitlich festgelegt war, wird der Hebesatz – und damit letztlich die Grundsteuerhöhe als Ergebnis – letztlich von den Gemeinden bestimmt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Osten als auch im Westen aber zwischenzeitlich sehr unterschiedlich entwickelt haben, kam es laut Gericht aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz (Gleichheitsgrundsatz) nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hatte sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig konnten für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

1.1 Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und alles sonstigen Grundstücke (bebaut oder unbebaut) einschließlich der Gebäude wenn vorhanden (Grundsteuer B).

Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern an die Gemeinde. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer gemäß den geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

1.2 Warum ist die Grundsteuer so wichtig für die Kommunen?

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es bundesweit über 15 Mrd. Euro jährlich. Damit zählt die Grundsteuer zu einer der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel benötigen die Gemeinden, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

1.3 Wie wird die notwendige Reform in Baden-Württemberg umgesetzt?

Die Bundeseinheitliche Neuregelung bei den gesetzlichen Grundlagen zur Grundsteuerberechnung und -festsetzung beinhaltet eine Öffnungsklausel für länderspezifische Ausgestaltungen. Das **Land Baden-Württemberg** hat hiervon Gebrauch gemacht und der Landtag hat deshalb im Jahr 2020 ein eigenes Grundsteuergesetz (LGrStG) für Baden-Württemberg erlassen.

In Baden-Württemberg erfolgt danach die Ermittlung der **Grundsteuer B** nach einem eigenen System, dem sogenannten **modifizierten Bodenwertmodell**.

Bei der Ermittlung der **Grundsteuer A** wurden hingegen die Regelungen des **Bundesmodells** weitgehend übernommen

Die Neuregelung der Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz in Baden-Württemberg gilt wie vom Gericht gefordert ab dem

1. Januar 2025.

Das Ergebnis dieser Grundsteuerreform und somit Neuberechnung wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken. Bis zum 31. Dezember 2024 werden noch die bisherigen gesetzlichen Grundlagen angewendet.

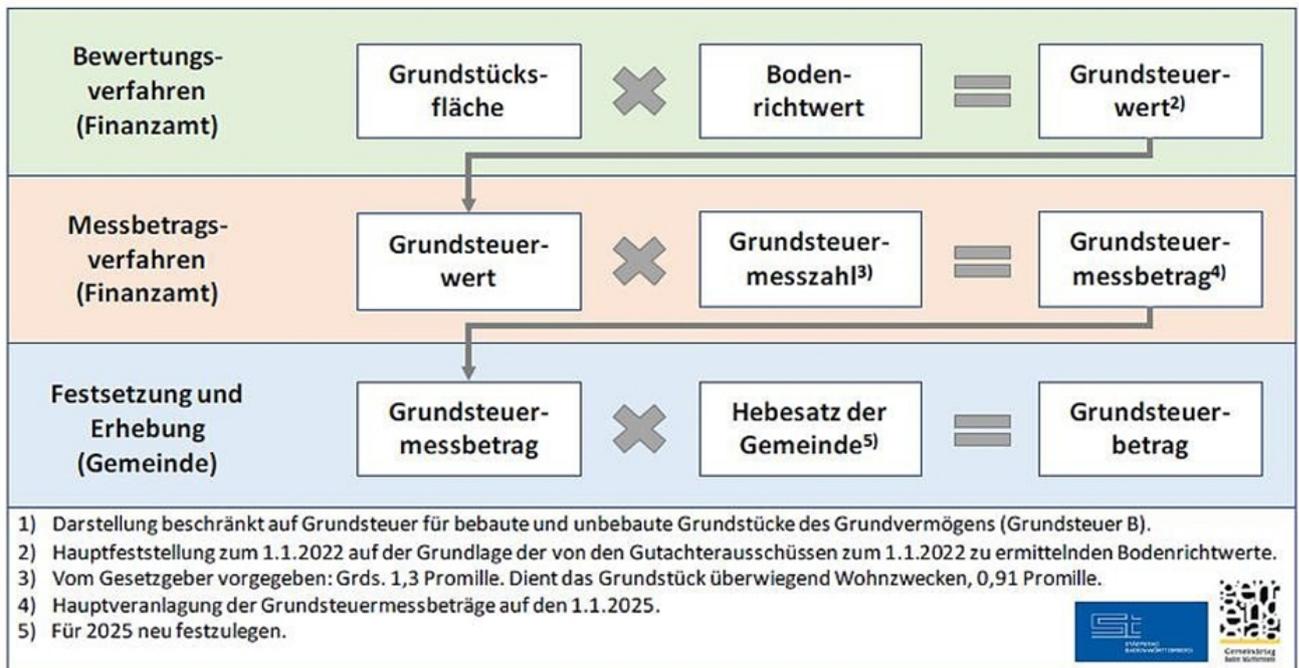
1.4 Wie wird die Grundsteuer für bebaute Grundstücke neu konkret berechnet (Grundsteuer B)?

Die Grundsteuer B berechnet sich in **drei Schritten**:

Wert des Grundbesitzes x Steuermesszahl x Hebesatz

Hierzu ein übersichtliches Ablaufmodell zur Berechnungsmethodik:

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



1. Schritt: Bewertungsverfahren

Bei der Berechnung der Grundsteuer B kommt gemäß dem Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg das sogenannte "modifizierte Bodenwertmodell" zum Einsatz.

Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen:

- die Grundstücksfläche und
- der Bodenrichtwert
-

Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert). Auf die Art der Bebauung kommt es dabei nicht an!

Die Bodenrichtwerte sind in den Bodenrichtwertinformationssystemen der Länder einsehbar (für Baden-Württemberg unter www.BORIS-BW.de).

Das Bewertungsergebnis wird dann mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag (vgl. dazu Schritt 2).

2. Schritt: Messbetragsverfahren

Um den Wertsteigerungen, die im Vergleich der aktuellen mit den seit dem Jahr 1935 beziehungsweise 1964 nicht mehr aktualisierten Werten entstanden sind, zu begegnen, wird die sogenannte Steuermesszahl - ein fester Faktor zur Berechnung der Grundsteuer - gesenkt.

Wie hoch ist dabei die neue Grundsteuermesszahl (für die Grundsteuer B) ?

- Die Grundsteuermesszahl beträgt 1,3 Promille oder 0,0013 (§ 40 Abs. 2 LGrStG)
- Dient das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken, erfolgt ein Abschlag von 30 Prozent auf die Grundsteuermesszahl. Diese beträgt dann 0,91 Promille oder 0,00091
- Weitere gesetzliche Abschläge auf die Grundsteuermesszahl:
 - o - 25 % bei Förderung nach Landeswohnraumförderungsgesetz
 - o - 25 % bei gemeinnützigen Genossenschaften und Vereinen

Dadurch soll der soziale Wohnungsbau sowie kommunales und genossenschaftliches Wohnen gefördert werden. Deshalb erhalten solche Gesellschaften, die günstiges Wohnen möglich machen, sowie Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung einen zusätzlichen Abschlag bei der Steuermesszahl um 25 Prozent, der sich steuermindernd auswirkt.

Berechnungsbeispiel der Messzahl:

- Grundsteuerwert: $400 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 100.000 \text{ €}$
- Grundsteuermessbetrag: davon 1,3 Promille – 30%-Abschlag (Einfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt) = 0,91 Promille

$$100.000 \text{ €} \times 0,0013 = 130,00 \text{ €}$$

$$130 \text{ €} \times 30 \% = 39 \text{ €}$$

$$130 \text{ €} - 39 \text{ €} = 91,00 \text{ €}$$

Somit Grundsteuermesszahl neu: 91,00 €

Diese Berechnungen in den Schritten 1 und 2 erfolgen alle durch das **Finanzamt!** Aufgrund dieser Berechnungen erhält dann der Eigentümer vom Finanzamt einen Grundsteuerwertbescheid und einen Grundsteuermessbescheid.

Nur den **Messbescheid** erhält die Gemeinde zur Veranlagung und Berechnung in KOPIE. Widersprüche gegen die beiden Bescheide sind daher ausschließlich direkt an das Finanzamt zu richten!

3. Schritt: Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinden

Sollte sich in einzelnen Gemeinden das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändern, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit ihre Hebesätze anzupassen und so dafür zu sorgen, dass sich insgesamt ihr Grundsteueraufkommen nicht erheblich verändert.

Es muss mit Wirkung zum 01.01.2025 auf jeden Fall ein neuer Hebesatz für die Grundsteuer A und Grundsteuer B beschlossen werden, da ja das neue Landesgrundsteuergesetz zum 01.01.2025 in Kraft tritt. Bei (Nach-)Veranlagungen vor dem Stichtag 01.01.2025 gilt der bis zu diesem Zeitpunkt bisher festgesetzte Hebesatz weiter.

• Ziel ist es laut Kommunalverbände, die Grundsteuerreform (in der Summe) **aufkommensneutral** zu gestalten, d.h. es soll grundsätzlich nicht mehr Grundsteuer erhoben werden als bisher. Dies ist übrigens keine gesetzliche Verpflichtung!

• Erst mit einer hinreichend großen Anzahl an neu festgestellten Grundsteuermessbeträgen (durch Finanzamt Spätherbst 2024) lassen sich die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B bestimmen.

• Aber: Durch die Reform kommt es zu Belastungsverschiebungen innerhalb der Gruppen der Grundsteuerpflichtigen, aber das ist die gewollte Folge der neuen Berechnungsmethodik des Landes.

Grundsätzlich gilt dabei laut Gesetzgeber (Land BW):

- baureife, unbebaute Grundstücke werden sich verteuern
- effizient bebaute Grundstücke (z.B. Mehrfamilienhäuser) werden eher entlastet

1.5 Berechnung der Grundsteuer A nach dem Bundesmodell:

Die Bewertung des Grundbesitzes der Betriebe Land- und Forstwirtschaft für die Grundsteuer A erfolgt durch ein **typisierendes Ertragswertverfahren**, welches weitgehend auf Zahlen der bundesweiten Agrarstatistik beruht.

Es gibt dabei 34 land- und forstwirtschaftliche Nutzungen und diesen werden Bewertungsfaktoren zugeordnet.

Die Bewertung in der Finanzverwaltung (Finanzamt) erfolgt nach folgendem Schema:

- Fläche der Nutzung multipliziert mit einem Bewertungsfaktor ergibt den Reinertrag der jeweiligen Nutzung (§ 31 Abs. 1 LGrStG)
- Summe aller Reinerträge der erklärten Nutzungen multipliziert mit dem Kapitalisierungsfaktor 18,6 ergibt den Grundsteuerwert (§ 33 Abs. 1 LGrStG)
- Abrundung des Grundsteuerwertes auf volle Hundert € (§ 24 Abs.4 LGrStG)
- **Grundsteuerwert** multipliziert mit der Steuermesszahl von 0,55 Promille ergibt den Grundsteuermessbetrag (§ 40 Abs. 1 LGrStG)
- **Grundsteuermessbetrag** multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde ergibt die Grundsteuer der Gemeinde ab 1.1.2025

1.6 Was ist die neue (gesetzlich mögliche) Grundsteuer C ?

Laut Gesetzgeber besteht insbesondere in Ballungsgebieten ein erheblicher Wohnungsmangel. Die damit verbundene Entwicklung der Werte der Grundstücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten. Grundstücke werden dort teilweise also nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzuwarten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern (genügend Beispiele sind dazu u.a. in Karlsruhe, Baden-Baden, Freiburg i. Brsg. zu finden). Diese Spekulation mit Bauland verhindert dabei, dass dringend benötigter Wohnraum entsteht.

Künftig **können** daher Gemeinden mit der nun erfolgten Neuregelung der gesetzlichen Grundlage für

baureife, aber unbebaute Grundstücke -wenn gewünscht- einen höheren Hebesatz festlegen wenn auf diesen Grundstücken keine Bebauung erfolgt.
Diese sogenannte Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und soll finanzielle Anreize schaffen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

In Muggensturm ist derzeit die Einführung der Grundsteuer C bisher nicht vorgesehen.

1.7 Transparenzregister des Landes Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg gibt sich Bürgerfreundlich und betont, dass die Reform und der von ihm gewählte Sonderweg in Baden-Württemberg nicht zur Bereicherung der Kommunen führen soll

Deshalb hat das Land ohne große Vorankündigung und gegen den Widerstand der Kommunalen Landesverbände auf seiner Homepage eine Übersicht mit den angeblichen neutralen Hebesätzen der Gemeinden veröffentlicht.

Dazu haben wir mehrmals im Gemeindeanzeiger eine ausführliche Information an die Bürger veröffentlicht, in der wir auf das Register an sich, aber auch auf die Hintergründe, auf die Schwächen dieses Registers und mögliche Gefahren bzw. Falschinterpretation eingehen.

Für die mathematische Berechnung greift das Transparenzregister zurück auf die alten Grundsteuermessbeträge vom Finanzamt, ebenso auf die von den Kommunen an das Statistische Landesamt gemeldeten bisherigen Hebesätze für das Jahr 2024 sowie die neuen Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter für die neue Grundsteuer bislang ermittelt haben. Derzeit liegen aber noch immer nicht alle neuen Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht vor. Zu welchem Stichtag die zur Berechnung der angeblich neutralen Hebesätze verwendeten Zahlen vorlagen, wird vom Land bis heute nicht direkt dargestellt. Auch ist nicht bekannt, welche Zahlen noch fehlen, dies auch nach dem erfolgten Update des Registers durch das Land im Oktober 2024.

Zusätzlich vergleichen dabei die zum Vergleich herangezogenen Zahlen nur diejenigen Werte der Finanzämter miteinander (Alt und Neu) die rein per Datenträgeraustausch (DTA) an die Gemeinde erfolgt sind – in der Vergangenheit war das aber nicht immer bei alle Objekten der Fall, denn hier kamen früher auch öfters nur manuelle Belege ohne DTA zum Erfassen an die Gemeinde. Sprich diese Altfälle fehlen dann beim angeblich neutralen Vergleich und mindern die Gesamtsumme des Grundsteueraufkommens. Wenn man diese Fälle nun ebenfalls dazurechnet, liegt die zu erreichende Gesamtsumme des Grundsteueraufkommens dann doch einiges höher und damit als logische Konsequenz auch die neuen Hebesätze die angewandt werden müssen um diese bisherige Summe dann ab dem Jahr 2025 wieder zu erreichen.

Und auch andere Kommunale Besonderheiten, wie z.B. das große entstehende Neubaugebiet hier in Muggensturm werden durch diese Hochrechnungen bzw. Berechnungen des Registers nicht automatisch berücksichtigt. Denn mehr Grundstücke mehr ja dann auch die Grundsteuersumme B in den Folgejahren, was einen direkten Vergleich Alt und Neu somit erschwert.

2. Berechnung Grundsteuerhebesätze A und B in Muggensturm zum 01.01.2025

Die neuen Hebesätze wurden in Muggensturm letztlich mit Hilfe der bisherigen Daten und den neuen künftigen Daten zu den Grundsteuermessbeträgen der veranlagten Grundstücke ermittelt. Diese neuen Daten wurden ja vom Finanzamt über das Rechenzentrum an die Kommunen übermittelt.

Es wird hierbei also mit den zur Verfügung gestellten Daten in einer Umkehrrechnung ermittelt, wie hoch die Hebesätze sein müssen um hier wieder die Einnahmen zu generieren wie vor der

Grundsteuerreform.

Bei den bisherigen Zahlen werden hierbei die Messbeträge aller Gesamtobjekte herangezogen, also unabhängig davon auf welchem Weg diese früher an die Gemeinde übermittelt wurden! (vgl. Punkt 1.7 vorletzter Absatz).

Es ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden Zahlen und der Prognoserechnungen folgende Werte beim Grundsteueraufkommen für das Jahr 2025:

2.1 Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft):

Auf Grundlage der Jahresveranlagung 2024 beträgt das Aufkommen der Grundsteuer A in Summe rd. 10.500 €.

Auf dieser Grundlage hin müsste, um das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer A im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 stabil zu halten, der Hebesatz für die Grundsteuer A auf **135 v.H.** festgesetzt werden.

2.2 Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens):

Auf Grundlage der Jahresveranlagung 2024 beträgt das Aufkommen der Grundsteuer B in Summe rd. 1,1 Mio. €.

Zur Erreichung des Grundsteueraufkommens der Jahresveranlagung 2024 wäre für die Grundsteuer B ab dem 01.01.2025 ein Hebesatz in Höhe von **220 v.H.** festzusetzen.

2.3 Hebesatzsatzung

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten (Hebesatz-) Satzung gemäß § 4 GemO festgesetzt werden. Die Hebesätze können dabei nach § 50 Abs.2 LGrStG sowie § 16 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) für ein oder mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden. Eine Festsetzung der Hebesätze für mehrere Kalenderjahre ist in der Haushaltssatzung nur bei einem Doppelhaushalt (§ 79 Abs. 1 S. 2 GemO) und nur für zwei Jahre möglich. Ansonsten bedarf es einer gesonderten Hebesatzsatzung.

Da die Haushaltssatzung zum Zeitpunkt der Jahresveranlagung 2025 noch nicht beschlossen sein wird, ist es notwendig die Grundsteuerhebesätze durch eine Hebesatzsatzung festzulegen. Die Hebesatzsatzung wurde auf Grundlage der Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg gefasst. Die neue Hebesatzsatzung ist zur Beschlussfassung als Anlage beigefügt.

Damit die neue Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 in Kraft treten kann, ist der Satzungstext öffentlich bekannt zu machen.

Die o.g. Grundsteuerhebesätze sollen daher mit Wirkung zum 01.01.2025 vom Gemeinderat beschlossen und entsprechend zur Berechnung der Grundsteuer ab dem Veranlagungsjahr 2025 herangezogen werden.

Die entsprechende Hebesatzsatzung mit Inkrafttreten zum 01.01.2025 ist als Anlage beigefügt.

Haushaltrechtliche Deckung:

-/-

Beschlussvorschlag:

1. Der Hebesatz der Grundsteuer A wird ab dem 01.01.2025 auf 135 v.H. festgesetzt.
2. Der Hebesatz für die Grundsteuer B wird ab dem 01.01.2025 auf 220 v.H. festgesetzt.
3. Der Hebesatzsatzung mit Wirkung zum 01.01.2025 wird zugestimmt. Der Satzungstext ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Die Verwaltung wird beauftragt die Hebesatzsatzung öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage GR 02122024 Hebesatzsatzung ab 2025

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 Muggensturm am 02.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

(1) Die Gemeinde Muggensturm erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.

(2) Die Gemeinde Muggensturm erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Muggensturm und von den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Muggensturm.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer

a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 135 v.H.,

b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 220 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 zum 01.01.2025 in Kraft.

Muggensturm, den 02.12.2024

Johannes Kopp
Bürgermeister

Hinweis:

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 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