



Sitzungsvorlage

Gemeinderatssitzung vom: **04.11.2024**

öffentlicher Teil nicht öffentlicher Teil

TOP Nr.: 3: **„Grundsteuerreform - Beschluss einer Hebesatzsatzung zur Festlegung der Realsteuerhebesätze ab dem 01.01.2025“**

Sachverhalt

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer wegen gravierender und umfassender Ungleichbehandlungen für verfassungswidrig erklärt. 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, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel hat auch Baden-Württemberg Gebrauch gemacht. Der Landtag hat am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) verabschiedet.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer durch Multiplikation des Messbetrags mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz. Mit dem Grundsteuerbescheid wird die Steuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

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. Die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert bleiben auf der Ebene der Bewertung unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert, s.o. 1. Schritt) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist, vervielfacht (ergibt den Messbetrag, s.o. 2. Schritt).

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 für 2025 neu zu beschließen. Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 GemO können die Hebesätze entweder in der Haushaltssatzung oder in einer separaten Hebesatzsatzung festgelegt werden. Bisher hat man bei der Gemeinde Bingen die Realsteuerhebesätze regelmäßig in der Haushaltssatzung festgesetzt. Die Bekanntgabe der Grundsteuerjahresbescheide für 2025 setzt eine rechtswirksame Satzung voraus. Dies ist über die Haushaltssatzung 2025 bis zum Jahreswechsel nicht zu bewerkstelligen, da die Haushaltssatzung erst nach Fertigstellung des Haushaltsplans und Abschluss der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung (voraussichtlich im Februar/März 2025) rechtswirksam wird.

Es ist somit vorgesehen, den Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen so zu kalkulieren, dass die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben ist, d.h. die Gemeinde Bingen im Jahr 2025 insgesamt in etwa gleich viel Grundsteuer erhebt als im Jahr 2024.

Beschlussvorschlag:

Unter Berücksichtigung der oben genannten rechtlichen und tatsächlichen Eckpunkte empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat eine Hebesatzsatzung entsprechend dem Entwurf in der Anlage zu beschließen und mit Wirkung vom 01.01.2025 folgende Hebesätze festzulegen: Grundsteuer A: 580%; Grundsteuer B: 390%, Gewerbesteuer: 350%.

Zur Kalkulation der „aufkommensneutralen“ Hebesätze

Das **Grundsteuer A Aufkommen 2024** beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell **31.780,24 EUR**. bei einem derzeitigen Hebesatz von 370% entspricht dies einer Messbetragssumme für 2024 von 8.589,25 EUR. Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge für die Grundsteuer A in Höhe von insgesamt 2.915,17 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung mit einer **Messbetragssumme für 2025 von rund 5.500 EUR**. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern. Die aktuelle Rücklaufquote der Steuererklärungen liegt bei rund 53%.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

$$\frac{31.780,24 \text{ EUR}}{5.500 \text{ EUR}} = 577,82\%$$

Die Verwaltung schlägt vor einen „glatten“ auf volle 5 Prozentpunkte aufgerundeten Hebesatz von 580% für die Grundsteuer A festzulegen.

Differenzbetrag an Steuern = + 119,76 EUR (+0,37%)

Das **Grundsteuer B Aufkommen 2024** beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell **276.160,99 EUR**. bei einem derzeitigen Hebesatz von 335% entspricht dies einer Messbetragssumme für 2024 von 82.436,12 EUR. Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge für die Grundsteuer B in Höhe von insgesamt 73.171,86 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung mit einer **Messbetragssumme für 2025 von rund 71.000 EUR**. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern. Die Rücklaufquote der Steuererklärungen liegt bei rund 96%.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

$$\frac{276.160,99 \text{ EUR}}{71.000 \text{ EUR}} = 388,96\%$$

Die Verwaltung schlägt vor einen „glatten“ auf volle 5 Prozentpunkte aufgerundeten Hebesatz von 390% für die Grundsteuer B festzulegen.

Differenzbetrag an Steuern = + 739,01 EUR (+0,27%)

Das Finanzministerium hat für die Grundsteuer B das sog. Transparenzregister veröffentlicht (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>).

Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Gemeinde Bingen wird darin ein Hebesatzkorridor von 355 v.H. bis 393 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte und zur Festsetzung vorgeschlagene aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B (390%) bewegt sich innerhalb dieses Hebesatzkorridors.

Wichtig!

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für einzelnen Steuerpflichtige. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es zwangsläufig zu Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher. Solche Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht mehr berücksichtigt werden.



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 Bingen am xx.xx.xxxx folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

- (1) Die Gemeinde Bingen erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Bingen und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Bingen.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
 - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 580 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 390 v.H.,
 2. für die Gewerbesteuer auf 350 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

1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

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 Gemeinde 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.

Ausgefertigt:

Bingen, den xx.xx.xxxx

Marco Potas

Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis/Anzeige

Die vorstehende Satzung wurde im Amtsblatt Nr. xx/xxxx vom xx.xxx.xxxx öffentlich bekannt gemacht und mit Schreiben vom xx.xx.xxxx dem Landratsamt angezeigt.