


Seite 1	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 15.10.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 55/2024 zu TOP Nr. 8</p>	
---------	---	---

Grundsteuerreform – Beschluss der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer - Hebesatzsatzung

Antrag zur Beschlussfassung:

Aufgrund 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 beschließt der Gemeinderat die in Anlage 1 zu dieser Beratungsunterlage beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer ab 01.01.2025.

Anlagen:

- Hebesatzsatzung der Grund- und Gewerbesteuer zum 01.01.2025
- Präsentation Hebesatzsatzung und Grundsteuerreform

Abstimmungsergebnis:

beschlossen				nicht beschlossen			
Einstimmig				Einstimmig			
Ja	Nein	Enthaltungen		Ja	Nein	Enthaltungen	

Sachverhalt:

Ausgangslage (altes Grundsteuerrecht):


Im alten Grundsteuerrecht wurde für jedes Grundstück ein Einheitswert festgesetzt. Dieser enthielt sowohl den Gebäudewert als auch den Grundstückswert, wurde jedoch auf das Jahr 1964 rückindiziert. Die Grundsteuer war zu diesem Zeitpunkt durch ein Bundesgesetz geregelt, das keine länderspezifischen Abweichungen zugelassen hatte. Örtlich durften die Gemeinden den Hebesatz für ihr Gemeindegebiet individuell festlegen.

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 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.

Allgemeines zur Grundsteuerreform (neues Grundsteuerrecht):

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. Das Bundesmodell sieht vor, den Einheitswert für Grundstücke A und B aus dem Ertragswert zu ermitteln, dies ist eine Kombination von Bodenwert, Nettokaltmiete bzw. bei Grundstücken A die Ertragsfähigkeit, Art der Nutzung, Gebäudealter und Steuermesszahl (Ausgleich der Wertsteigerungen). Neu ist die Schaffung einer Länder-Öffnungsklausel, die es den Bundesländern ermöglicht, eigene Berechnungsmodelle festzulegen. Das Hebesatzrecht der

Seite 2	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 15.10.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 55/2024 zu TOP Nr. 8</p>	
---------	---	---

Gemeinden bleibt unberührt. Zusätzlich wurde die Möglichkeit geschaffen, einen Hebesatz Grundsteuer C (baureife, unbebaute Grundstücke) einzuführen.

Neun Bundesländer haben das Bundesmodell unverändert übernommen, zwei Bundesländer haben das Bundesmodell mit einer angepassten Steuermesszahl übernommen, zwei Bundesländer haben ein eigenes Flächen/Lage-Modell eingeführt, ein Bundesland hat ein eigenes Flächenmodell eingeführt und ein Bundesland hat ein Wohnlagemodell eingeführt. Baden-Württemberg hat ebenfalls von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat

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, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer 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. 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.

Die Grundstückseigentümer in der gesamten Bundesrepublik wurden in den Jahren 2022 und 2023 aufgefordert, zur Feststellung der neuen Grundstückswerte im Elster-Verfahren ihre Grundstücksdaten einzugeben. Die hierfür gesetzte Frist ist am 31. Januar 2023 abgelaufen. Für Grundstücke, die der Grundsteuer A unterliegen galt eine abweichende Frist bis 31. März 2023. Danach hat das Finanzamt die Eingaben der Bürger geprüft und neue Messbescheide für die Grundsteuer ab 2025 zu versende. Daraufhin wurden den Bürgern die neuen Grundstückswerte und Messbeträge mitgeteilt und festgesetzt.

Die Gemeinde Zaberfeld war in diesem Verfahren nicht eingebunden und kann hierauf keinen Einfluss nehmen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die mit ihrem neuen Messbescheid nicht einverstanden waren, mussten Einspruch beim zuständigen Finanzamt einlegen. Die Gemeinden haben damit nur die Möglichkeit, über die Festsetzung der Bodenrichtwerte und der Hebesätze Einfluss auf das Steueraufkommen aus der Grundsteuer auszuüben. Die maßgeblichen Bodenrichtwerte sowie die Einteilung der Bodenrichtwertzonen werden von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt und alle zwei Jahre aktualisiert.

Seite 3	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 15.10.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 55/2024 zu TOP Nr. 8</p>	
---------	---	---

Dementsprechend muss die Gemeinde Zaberfeld unter Berücksichtigung der ab 2025 gültigen Grundsteuermessbescheide ihre Hebesätze für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Flächen) und Grundsteuer B (Wohn- und Gewerbeflächen) neu kalkulieren und rechtswirksam beschließen. Die bisherigen Hebesätze sind aufgrund der Reformsystematik ungeeignet für die Grundsteuererhebung ab 2025.

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 Gemeindeordnung (GemO) kann der Hebesatz in der Haushaltssatzung oder in einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Bislang ist es in Zaberfeld üblich, dass die Realsteuerhebesätze in der Haushaltssatzung festgesetzt werden. Im ersten Jahr der Grundsteuerreform ist es aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch notwendig, von der bisherigen Praxis abzuweichen und eine separate Hebesatzsatzung zu erlassen.

Zu den Realsteuern zählt auch die Gewerbesteuer. Diese wird ab dem 01.01.2025 ebenfalls nach der Maßgabe der Hebesatzsatzung erhoben. Die Gewerbesteuer wird von der Grundsteuerreform nicht tangiert, weshalb der Hebesatz für die Gewerbesteuer in der vorliegenden Satzung nicht verändert wurde.

Die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer ab 01.01.2025 ist als Anlage 1 dieser Drucksache beigefügt.


Hebesätze der Grundsteuer ab 2025

Bei der Kalkulation der Hebesätze hat sich die Verwaltung an der sogenannten Aufkommensneutralität orientiert. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstrebt.

Dies bedeutet aber explizit nicht, dass für jeden einzelnen Steuerpflichtigen künftig die gleiche Höhe der zu zahlenden Grundsteuer anfällt, wie vor der Reform. Stattdessen kommt es im Zuge der Reform unweigerlich zu Belastungsverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen. Wie sich die Belastungsverschiebung konkret grundsätzlich darstellt, hängt deshalb von der Art und Struktur der bisherigen Bebauung, der Grundstücksgröße und dem jeweiligen Bodenrichtwert ab. Grundsätzlich deuten sich aber folgende Trends an:

- Grundstücke, welche in Bodenrichtwertzonen mit höheren Bodenrichtwerten liegen, werden tendenziell stärker belastet werden als Grundstücke in Bodenrichtwertzonen mit niedrigen Bodenrichtwerten
- Unbebaute Grundstücke werden eine Mehrbelastung erfahren
- Verhältnismäßig kleine Grundstücke mit einem hohen Grad baulicher Nutzung werden tendenziell entlastet werden
- Gewerblich genutzte Immobilien werden (da deren Bodenrichtwert regelmäßig geringer als der von Baugebieten mit Wohnbebauung ist) ebenfalls tendenziell entlastet werden
- Wohnbebauung wird (trotz des Korrektivs des 30-Prozent-Steuerabschlags für überwiegende Wohnnutzung) aufgrund der höheren Bodenrichtwerte in der Tendenz eine Mehrbelastung erfahren.

Diese Verschiebungen sind Willensausdruck des vom Landesgesetzgeber gewählten Bodenwertmodells, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden sowie Konsequenz des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes und entziehen sich der Einflussnahme der Gemeinde.

Seite 4	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 15.10.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 55/2024 zu TOP Nr. 8</p>	
---------	---	---

Die Hebesätze werden wie folgt vorgeschlagen:

Steuerart	Hebesatz bisher	Steuer bisher	Hebesatz ab 2025	Steuer ab 2025	Änderung
Grundsteuer A	400 v.H.	28.500 €	430 v.H.	28.500	+/- 0 €
Grundsteuer B	380 v.H.	546.200 €	285 v.H.	550.600 €	+ 4.400 €

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium Baden-Württemberg für die Grundsteuer B das sogenannte 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 Zaberfeld wird darin ein Hebesatzkorridor von 263 v.H. bis 291 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb dieses Hebesatzkorridors.

Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass das finale Steueraufkommen von der hochgerechneten Prognose abweicht. Insbesondere kann die Verwaltung nicht abschätzen, gegen wie viele Messbetragsbescheide Einspruch eingelegt wurde und inwieweit Messbeträge im Zuge des Rechtsbehelfsverfahren nach oben bzw. unten korrigiert werden. Darüber hinaus hat das Finanzamt noch nicht alle Messbetragsbescheide, insbesondere im Bereich der Grundsteuer A versendet, sodass die Verwaltung die Messbeträge für die noch ausstehenden Flurstücke selbst errechnet bzw. geschätzt hat.

Nach Auswertung der realen Entwicklung des Grundsteueraufkommens 2025 kann eine Anpassung der Hebesätze erfolgen, sofern dies nötig bzw. erwünscht sein sollte.

Die Verwaltung bittet um Beschlussfassung der in der Anlage 1 zu dieser Vorlage vorgelegten Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

02.10.2024	Bürgermeisterin Diana Danner
------------	------------------------------