Fachbereich Finanzen und Infrastruktur

| | |
|---|---|
| Az.: | 022.31 |
| Sachbearbeiter/in | Dominik Ockenfuß |
| Datum: | 08.10.2024 |

MARXZELL
natürlich lebendig

# Vorlage 49/2024-ö zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Montag, 21. Oktober 2024

## TOP-Nr.: 08
## Beratung und Beschlussfassung über eine Hebesatzsatzung ab dem Jahr 2025

Sachverhalt:

Allgemeines:

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10. April 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. 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 04. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

Berechnungsverfahren:

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. Januar 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.

<u>Aufkommensneutralität:</u>
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.

<u>Vergleichbarkeit mit umliegenden Gemeinden:</u>
In der Vergangenheit hatte die Verwaltung zum Vergleich die Hebesätze der umliegenden Gemeinden mit aufgeführt. Die Veränderung zwischen bisherigem Hebesatz und dem für das Jahr 2025 aufkommensneutralen Hebesatz ist – je nach Entwicklung der Bodenrichtwerte in den jeweiligen Gemeinden während der letzten Jahrzehnte – selbst zwischen benachbarten Gemeinden unterschiedlich, so dass ein Vergleich der Hebesätze umliegender Gemeinden kaum mehr aussagekräftig ist.

Stichwort: Belastungsverschiebungen

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtige. Sinngemäß könnte man sagen, dass die Aufkommensneutralität lediglich eine Aussage darüber trifft, ob man als Gemeinde mit Inkrafttreten der Reform in etwa genauso viele Einnahmen aus der Grundsteuer anstrebt wie zuvor. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig 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. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsverschiebungen" beschrieben. Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten. Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen. Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. eine Bebauung mit einem hochwertigen Neubau zu keiner höheren Grundsteuerbelastung für den Steuerpflichtigen, andererseits führt jedoch auch ein eher einfaches und altes Gebäude für den entsprechenden Steuerpflichtigen auch nicht zu einer geringeren Grundsteuerbelastung.

Für in der Gemeinde Marxzell typischerweise vertretenen Grundstücksarten ergeben sich durch die Grundsteuerreform mit dem vorgeschlagenen Hebesatz beispielsweise folgende Veränderungen:

1. Landwirtschaftsgrundstück- Grundsteuer A

| | |
|---|---|
| Messbetrag bis 31.12.2024 | 0,31 € |
| FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964) | |
| Grundsteuerhebesatz A | 390 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 1,21 € |

| | |
|---|---|
| Messbetrag ab 01.01.2025 | 0,61 € |
| FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu | |
| Grundsteuerhebesatz A | 380 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 2,32 € |
| Grundsteuerhebesatz A | 390 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 2,38 € |

2. Einfamilienhaus mit kleinem Grundstück- Grundsteuer B

| | |
|---|---|
| Messbetrag bis 31.12.2024 | 134,77 € |
| FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964) | |
| Grundsteuerhebesatz B | 340 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 458,22 € |
| Messbetrag ab 01.01.2025 | 135,04 € |
| FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu | |
| Grundsteuerhebesatz B | 220 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 297,09 € |
| Grundsteuerhebesatz B | 225 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 303,84 € |

3. Einfamilienhaus mit großem Grundstück- Grundsteuer B

| | |
|---|---|
| Messbetrag bis 31.12.2024 | 74,44 € |
| FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964) | |
| Grundsteuerhebesatz B | 340 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 253,10 € |

| | |
|---|---|
| Messbetrag ab 01.01.2025 | 156,34 € |
| FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu | |
| Grundsteuerhebesatz B | 220 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 343,95 € |
| Grundsteuerhebesatz B | 225 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 351,77 € |

4. Mehrfamilienhaus mit kleinem Grundstück- Grundsteuer B

| | |
|---|---|
| Messbetrag bis 31.12.2024 | 147,81 € |
| FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964) | |
| Grundsteuerhebesatz B | 340 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 502,55 € |
| Messbetrag ab 01.01.2025 | 149,88 € |
| FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu | |
| Grundsteuerhebesatz B | 220 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 329,74 € |
| Grundsteuerhebesatz B | 225 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 337,23 € |

5. Mehrfamilienhaus mit großem Grundstück- Grundsteuer B

| | |
|---|---|
| Messbetrag bis 31.12.2024 | 160,70 € |
| FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964) | |
| Grundsteuerhebesatz B | 340 v.H. (%) |
| Grundsteuerschuld | 546,38 € |

Messbetrag ab 01.01.2025 178,18 €

FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu

Grundsteuerhebesatz B 220 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 392,00€

Grundsteuerhebesatz B 225 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 400,91 €

6. Gewerbegrundstück unbebaut – Grundsteuer B

Messbetrag bis 31.12.2024 34,36 €

FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964)

Grundsteuerhebesatz B 340 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 116,82 €

---

Messbetrag ab 01.01.2025 150,02 €

FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu

Grundsteuerhebesatz B 220 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 330,04 €

Grundsteuerhebesatz B 225 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 337,55 €

7. Gewerbegrundstück unbebaut – Grundsteuer B

Messbetrag bis 31.12.2024 431,81 €

FINANZAMT LEGTE FEST (Basis Wertverhältnisse Jahr 1964)

Grundsteuerhebesatz B 340 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 1.468,15 €

---

Messbetrag ab 01.01.2025 239,59 €

FINANZAMT HAT FESTGELEGT- AUF BASIS Ertragswertverfahren Neu

Grundsteuerhebesatz B 220 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 527,10 €

Grundsteuerhebesatz B 225 v.H. (%)

Grundsteuerschuld 539,08 €

Datengrundlage:

Die Datengrundlage für die neuen Hebesätze ist jene, die das Finanzamt übermittelt hat und welche in die Finanzmanagement Software der Kommunen überspielt wurde. Dabei unterscheiden sich die Rückmeldequoten für Grundsteuer A und B. Das liegt daran, dass für Grundsteuer B bereits fast alle Steuererklärungen beim Finanzamt abgegeben worden sind. Bei der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) ist dies nicht der Fall. Hier ist erst im letzten Quartal 2024 mit den letzten Rückmeldungen zu rechnen. Der Rest wird vom Finanzamt geschätzt. Das Grundsteueraufkommen für Grundsteuer A lag planmäßig bei 18.000 € in 2024. Jenes für die Grundsteuer B bei 685.000 €. Die Datenbasis für die Grundsteuer A liegt aktuell bei 69 %. Jene für die Grundsteuer B liegt bei 98 %.

Transparenzregister:

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat ein Transparenzregister für die Grundsteuer B aufgesetzt, in welchem die Bürgerinnen und Bürger für alle Kommunen in Baden-Württemberg die jeweiligen aufkommensneutralen Hebesätze anzeigen lassen können. Dieses ist zu finden unter:
https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister

Da die Datengrundlage des Finanzministeriums teils nicht genauso aktuell ist wie jene des Finanzamtes auf welcher die Hebesätze letztlich beruhen, gibt es einen gewissen Korridor, in welchem der aufkommensneutrale Hebesatz sich am Ende bewegen wird.

Dieser liegt für Marxzell laut Transparenzregister zwischen 204 – 226 %. Mit dem Verwaltungsvorschlag von 225 % liegen wir dennoch, als eine von wenigen Kommunen, somit im Korridor des Transparenzregisters.

Die Hebesatzsatzung (Anlage 01) entspricht dem Satzungsmuster des Gemeindetages Baden-Württemberg.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 01 aufgeführte Hebesatzsatzung mit Wirkung zum 01. Januar 2025.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Jürgen Germann
Fachbereichsleiter
Finanzen und Infrastruktur