

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.11.2024

Drucksache Nr. **2024/192**

Federführung Kämmerei und kfm. Leitung
Werke

Sachbearbeiter Yvonne Winder

Stand 09.10.2024

Aktenzeichen 963.11

Mitwirkung

Beschluss einer Hebesatzsatzung für die Grund- und Gewebesteuer ab dem Jahr 2025**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Hebesatzsatzung für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Der Hebesatz beträgt ab dem 01.01.2025

für die Grundsteuer A 335 v.H.

für die Grundsteuer B 330 v.H..

für die Gewerbesteuer bleibt der Hebesatz bei 350 v.H..

Sachdarstellung

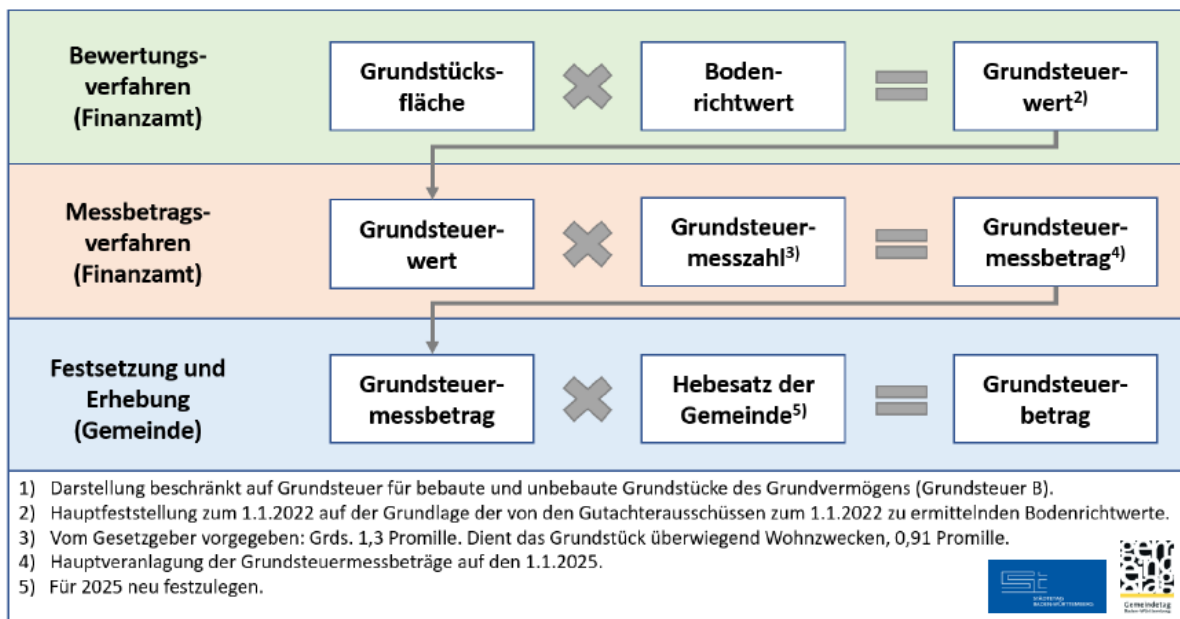
Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am 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. 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.

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

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



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.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 1.682.143,46 EUR festgesetzt worden. Hierin sind starke Ausreißer bei der Veränderung der Messbeträge enthalten. Diese werden deshalb nicht berücksichtigt. Die Verwaltung rechnet für 2025 mit einer Messbetragssumme von etwa 1.633.204,96 EUR. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B

im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

5.460.592,92 € [Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024]

----- = 334 v.H.

1.633.204,96 € [Summe der Messbeträge 2025]

Nur für Grundsteuer B:

Am 17. Oktober 2024 hat das Finanzministerium 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 Stadt Wangen im Allgäu wird darin ein Hebesatzkorridor von 303 v.H. bis 335 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des Hebesatzkorridors.

Trotz angestrebter Aufkommensneutralität, liegt der vorgeschlagene Hebesatz an der Obergrenze bei der Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzkorridors seitens des Finanzministeriums, weil ausschließlich Grundsteuerobjekte berücksichtigt wurden, bei denen sowohl nach altem Recht als auch nach neuem Recht ein Messbetrag zum Zeitpunkt der Veröffentlichung festgesetzt war. Darüber hinaus wurden bei der Ermittlung des bisherigen Grundsteueraufkommens 2024 als Bezugsgröße für die Aufkommensneutralität veraltete Messbeträge aus dem Jahr 2022 herangezogen.

Im Gegensatz zum Transparenzregister hat die Verwaltung bei der Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes zusätzlich die noch festzusetzenden Messbeträge 2025 sowie zukünftige Änderungen beispielsweise aufgrund von Entscheidungen des Finanzamts über eingegangene Einsprüche berücksichtigt. Dies führt dazu, dass sich der von der Verwaltung errechnete Hebesatz mit 330 v.H. an der Obergrenze des Transparenzregisters bewegt.

Der Datenbestand für die Grundsteuermessbeträge der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist zum jetzigen Zeitpunkt noch sehr schlecht. Ein Großteil der Steuererklärungen wurde nicht abgegeben. Somit konnte das Finanzamt noch keinen Messbescheid erlassen. Eine Schätzung, wie hoch die Messbeträge ausfallen werden, ist äußerst schwierig. Die Berechnung eines aufkommensneutralen Hebesatzes ist mit dem heutigen Stand nicht möglich. Da bis zum Januar nicht mit einer Verbesserung dieses Datenbestandes zu rechnen ist, schlägt die Verwaltung vor, den Hebesatz wie bisher auf 335 v.H. festzusetzen.

Bis zum 30.06.2025 ist es gesetzlich möglich, den Hebesatz für die Grundsteuer rückwirkend zum 01.01.2025 zu korrigieren. Die Kämmerei wird daher im Juni erneut prüfen, ob der Hebesatz mit dem dann hoffentlich verbesserten Datenbestand noch stimmig ist.

Vergleich mit Hebesätzen benachbarter Gemeinden

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.

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 Steuerpflichtigen. 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 „Belastungsschiebungen“ 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.

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge alt / neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten, Gebiete oder Ortsteile und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Grundsteuer C:

Am 26.10.2021 hat die Landesregierung Baden-Württemberg den Entwurf zum "Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland" beschlossen. Der Landtag stimmte am 22.12.2021 der darin enthaltenen "Grundsteuer C" zur Besteuerung von Bauland zu.

Damit soll den Kommunen ein Werkzeug an die Hand gegeben werden, weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden, Nachverdichtung gezielter angehen und die individuellen städtebaulichen Ziele nachdrücklicher verfolgen zu können. Jede Kommune kann ab 2025 selbst entscheiden, ob sie die "Grundsteuer C" erheben will.

Es ist vom Gesetzgeber nicht festgelegt worden, was eine angemessene Höhe des Hebesatzes ist oder wo die Höchstgrenze liegt. Zudem ist das Verfahren für eine Bestimmung des Hebesatzes langwierig und kompliziert. Die Stadtverwaltung müsste zunächst alle relevanten Grundstücke und Gemeindegebiete scannen und diese städtebaulich werten, ob sie eine städtebauliche Relevanz haben und für diese Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen. Es geht somit um eine konkrete Festlegung des Begriffs „baureif“.

Diese städtebauliche Relevanz müsste dann in Gemeindegebieten festgelegt – und das wiederum in einer Allgemeinverfügung veröffentlicht sowie begründet werden. Jedoch gibt es hierfür noch keine Mustervorlage, um sie rechtlich sicher zu formulieren.

Aufgrund der äußerst aufwändigen Erhebung des unbebauten Baulands und des enormen Verwaltungsaufwandes für die Erhebung dieser zusätzlichen Steuerart verzichten derzeit fast alle Kommunen auf die Erhebung einer Grundsteuer C. Die unbebauten Grundstücke sind ohnehin schon benachteiligt, da sie keine 30%-ige Begünstigung erhalten. Der Bodenrichtwert ist aufgrund der Möglichkeit der Bebauung ebenfalls hoch.

Die Verwaltung empfiehlt daher, derzeit auf die Erhebung der Grundsteuer C zu verzichten. Eine mögliche Erhebung in der Zukunft kann nach der Umsetzung der Grundsteuerreform jederzeit überprüft werden.

Wichtig für Bürgerinnen und Bürger:

- Der **Grundsteuerwert** und der **Grundsteuermessbetrag** werden vom Finanzamt festgesetzt. Sie wurden anhand Ihrer Steuererklärung berechnet. Sollten diese Berechnungsfehler enthalten oder sollten Sie Fehler bei Ihrer Steuererklärung feststellen, erheben Sie bitte Einspruch nach §§ 16 Abs. 3 und 42 Abs. 2 Nr. 2 LGrStG beim Finanzamt gegen die entsprechenden Bescheide.
- Die Stadt ist an den Bescheid des Finanzamtes gebunden – auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid durch die Stadt von Amts wegen geändert.
- Die Bürgerinnen und Bürger sollten daher die Bescheide des Finanzamtes zum Grundsteuerwert und zum Grundsteuermessbetrag dringend prüfen.
- Auch ein Eigentumswechsel oder eine Änderung sonstiger Daten melden Sie bitte an das Finanzamt.
- Der der Berechnung zugrunde gelegte Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Wangen festgesetzt. Dieser kann im Internet unter www.gutachterausschuesse-bw.de überprüft werden. Sollten dieser Ihrer Meinung nach falsch festgesetzt worden sein, besteht die Möglichkeit ein qualifiziertes Einzelgutachten beim Gutachterausschuss der Stadt zu beantragen, um den Wert zu überprüfen. Weicht dieses um mehr als 30 % vom Grundsteuerwert ab, erfolgt durch das Finanzamt eine Korrektur des Grundsteuerwertes und somit des Grundsteuermessbetrages.
- Lediglich bei einer fehlerhaften Berechnung der Grundsteuer an sich (Grundsteuermessbetrag mal Hebesatz) wenden Sie sich bitte an das Steueramt der Stadt Wangen zur Korrektur des Grundsteuerbescheides.

Auswirkungen auf das Klima

☒ Nein

☐ Ja, positiv

☐ Ja, negativ

Begründung:

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen, da die Aufkommensneutralität gewahrt werden soll.

Anlagen

Hebesatzsatzung Grund- und Gewerbesteuer ab 2025