

- a) Informationen zur Grundsteuerreform
- b) Erlass einer Hebesatz-Satzung für die Grund- und Gewerbesteuer

Sachverhalt:

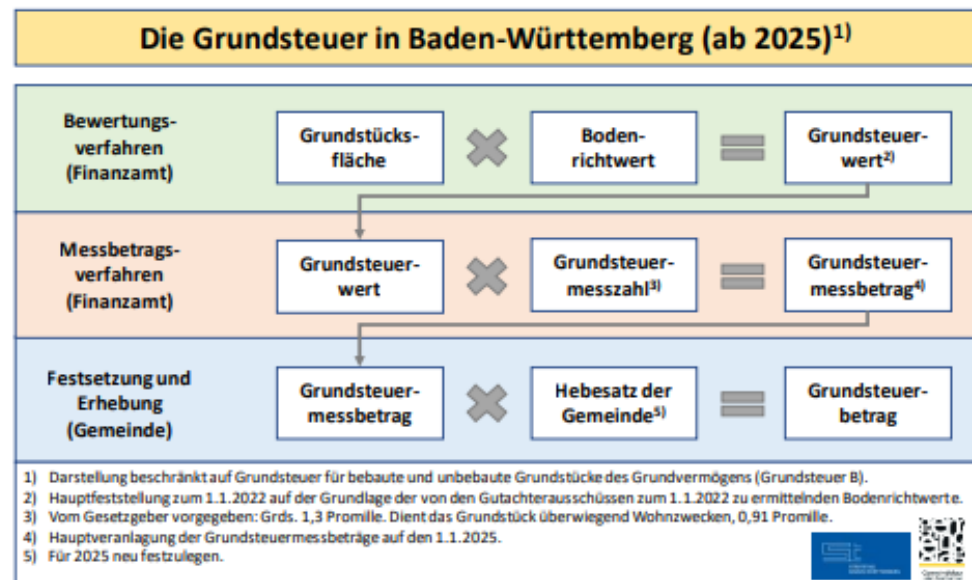
In den nächsten Wochen sind in den Gemeinden die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B sowie die Gewerbesteuer zu beschließen.

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. Durch die Anforderung an die Länder durfte die bisherige Regel bis zum 31.12.2024 weiter angewendet werden. Eine entsprechende Länderöffnungsklausel ermöglichte es den Ländern von der Vorlage des Bundes 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:

- 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.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen. Durch die geänderte Bemessungsgrundlage bei einem gleichbleibenden Hebesatz können die Einnahmen vom bisherigen Umfang deutlich abweichen. Da die aktuelle Bemessungsgrundlage für alle Grundstücke in den Kommunen jedoch noch nicht vorliegt ist eine ideale Einschätzung nur schwer möglich. Aus diesem Grund haben die kommunalen Spitzenverbände den Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg die Empfehlung die sogenannte **Aufkommensneutralität** als Ziel für die neuen Hebesätze in einer Kommune zu beschließen und entsprechend nach außen zu kommunizieren.

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.

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Zuge der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben (sog. **Aufkommensneutralität**). Von kommunaler Seite wurde unterstrichen, dass die Festsetzung der Hebesätze eine originär kommunale Angelegenheit ist. Dies ist für die Städte und Gemeinden von besonderer Bedeutung, da der § 78 der Gemeindeordnung die Steuern in der Einnahmenrangfolge an erster Stelle sieht. Somit müssen die Hebesätze auf einem angemessenen Niveau beschlossen werden, bevor unter Umständen die Aufnahme von Krediten geplant werden darf. Eine Gemeinde kann also nicht die Steuersätze gering halten um die Bürger auf der einen Seite zu entlasten und auf der anderen Seite mit der Aufnahme von Krediten planen.

Daher muss sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens, wie in jedem Jahr auch im Jahr 2025 an dem tatsächlichen Finanzbedarf und den haushaltsrechtlichen Maßgaben orientieren.

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für die 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 „Belastungsverschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten und den damit verbundenen Grundstückswerten.

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.

Das Grundsteueraufkommen in der Gemeinde Buchheim beträgt im Jahr 2024 aus der **Grundsteuer [B]** ohne Nachzahlungen für frühere Jahre

69.257 €

Die bisherigen Grundsteuerermessträge, welche hier zu Grunde gelegt wurden, haben lagen bei

17.128 €

Die durch die Reform neuen Messbeträge ergeben in Summe für die Gemeinde Buchheim liegt bei

18.699 €

Wenn also das gesamte Aufkommen der Grundsteuer in besagter Höhe bei der Kommune gleichbleiben soll, sollte der Hebesatz entsprechend gesenkt werden.

In Buchheim würde dies bedeuten, dass der Hebesatz von aktuell 320 % bei der Grundsteuer B auf 300 % abgesenkt werden kann.

Gebäude	Messbetrag (bis 2024)	Messbetrag (ab 2025)	Hebesatz (bisher)	Grundsteuer (2024)	Grundsteuer (2025 – mit bisherigem Hebesatz)	Neuer Hebesatz GrSt B	Grundsteuer (2025 – mit neuem Hebesatz)
Einfamilienhaus (820 m ²) Bodenrichtwertzone 81 €/m ²	73,11 €	32,12 €	320 v.H.	233,95 €	102,78 €	300 v.H.	96,36 €
Einfamilienhaus (1.250 m ²) Bodenrichtwertzone 69 €/m ²	62,61 €	78,81 €	320 v.H.	200,35 €	252,19 €	300 v.H.	236,43 €
Geschäftsgrundstück (2.600 m ²) Bodenrichtwertzone 23 €/m ²	215,28 €	77,74 €	320 v.H.	688,90 €	248,77 €	300 v.H.	233,22 €

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.

Eigentümer/innen von Einfamilienhäusern auf übersichtlichen Grundstücken werden auch in Zukunft keine deutlichen Erhöhungen zu befürchten haben. Auch Eigentümer von Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern werden mit ähnlichen Werten in der Grundsteuer, oder sogar günstiger wegkommen. Deutlich teurer wird es jedoch für Eigentümer von Wohneigentum auf besonders großen Grundstücken. Hier kann die Neuberechnung eine Erhöhung von mehreren hundert Euro bedeuten.

Außerordentlich günstiger wird es hingegen für die Unternehmen. Grundstücke, welche mit Betriebsgebäuden bebaut sind, fallen in der neuen Berechnung immens in der Summe der veranschlagten Grundsteuer.

Der Hebesatz für die **Gewerbsteuer** wurde in der Gemeinde Buchheim **letztmals zum 01.01.2005** auf 340 % angehoben.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat eine Anpassung der Gewerbsteuer von 340 % auf 360 % vor.

In den umliegenden Gemeinden liegen die Hebesätze der Gewerbsteuer aktuell (2024) bei 360, 350, 360, 340, 340, 380 %

Die Hebesätze für die Grundsteuer und die Gewerbsteuer wurden bisher über die Haushaltssatzung festgelegt und beschlossen.

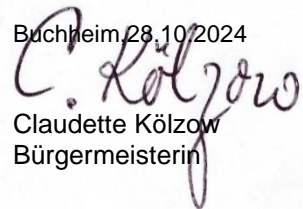
Dieses Vorgehen kann jedoch von den wenigsten Kommunen bis zum 31.12. eines Jahres erreicht werden. Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeindetag bereits seit einigen Jahren die Erstellung einer Hebesatzsatzung, mit welcher im Herbst (Oktober/November) die Hebesätze für das folgende Haushaltsjahr rechtssicher beschlossen werden können.

Die Vorlage für eine entsprechende Hebesatz- ist in der Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

1. In der Gemeinde Buchheim werden die Hebesätze für das Haushaltsjahr 2025 bei der Grundsteuer A auf 340 v.H., bei der Grundsteuer B auf 300 v.H. und die Gewerbsteuer 360 v.H. festgelegt.
2. Die im Anhang beigefügt Hebesatzsatzung wird wie vorgelegt beschlossen.

Buchheim, 28.10.2024



Claudette Kölzow
Bürgermeisterin

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer der Gemeinde Buchheim (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 Buchheim am 04. November 2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

- (1) Die Gemeinde Buchheim 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 Buchheim und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Buchheim.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
 - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 340 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 300 v.H.,
2. für die Gewerbesteuer auf 360 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 am 01.01.2025 in Kraft.

Buchheim, den 05. November 2024

gez.
Claudette Kölzow
Bürgermeisterin