

Informationen und Tendenzen zur Grundsteuerreform 2025

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	31.10.2023	Kenntnisnahme	öffentlich

I. Sachverhalt

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft.

Vor diesem Hintergrund hat das Bundesverfassungsgericht bestimmt, dass die bisherigen Regelungen noch bis 31. Dezember 2024 angewendet werden können.

Der Bundestag hat aus diesem Grund am 18. Oktober 2019 die Reform des Grundsteuergesetzes beschlossen. Aus diesem Grund sind die Neuregelungen ab spätestens 01.01.2025 umzusetzen.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Grundsteuerreform zur Kenntnis.

III. Begründung

Durch die Aufforderung des Bundesverfassungsgerichts wurde ein neues Bundesgrundsteuergesetz erlassen. In der Folge haben sich in den Bundesländern unterschiedliche Modelle in Bezug auf die Umsetzung des Urteils ergeben. Neben der Anwendung des sogenannten „Bundesmodells“ sind in den Bundesländern weitere Modelle mit unterschiedlichen Ausprägungen entstanden.

Das Land Baden-Württemberg hat mit dem Beschluss des Landesgrundsteuergesetzes am 04.11.2020 über die hier anzuwendenden Modelle entschieden. Während für die Grundsteuer A das Bundesmodell angewendet werden soll, handelt es sich bei der Grundsteuer B um eine Bodenwertsteuer.

Die neue Grundsteuer B berechnet sich somit mit der Formel Bodenrichtwert x Fläche x Steuermesszahl (je nach Art der Nutzung unterschiedlich).

Für die Grundsteuer A wird in Baden-Württemberg das Ertragswertverfahren angewandt. Hierbei wird der Ertragswert mit der neuen Steuermesszahl multipliziert.

Zur neuen Grundsteuerberechnung, insbesondere die der Grundsteuer B, sind in der jüngsten Vergangenheit seitens der Steuerpflichtigen, aber auch seitens der Presse, eine Vielzahl an Fragen an die Städte und Gemeinden herangetragen worden.

Ziel der Grundsteuerreform soll es nicht sein, dass die Gemeinde mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstrebt. Hier gilt die Devise der Aufkommensneutralität. Jedoch bedeutet dies nicht, dass für jeden Einzelnen künftig die gleiche Höhe an der zahlenden Grundsteuer anfällt, sondern dass es durchaus Belastungsschiebungen geben kann. Dies wird anhand von Musterberechnung einer Mustergemeinde im Rahmen der Sitzung präsentiert.

Grundsätzlich deuten sich folgende Trends an, welche anhand der Musterberechnungen ebenfalls ersichtlich sind:

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

Nach diesen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass bei gleichbleibendem Aufkommen aus der Grundsteuer B der Hebesatz für die Grundsteuer B sich in Besigheim stark reduzieren wird. Eine Musterberechnung, welche anhand von fiktiven Daten einer Musterkommune erhoben worden sind, soll dies verdeutlichen (siehe Anlage 1).

Die großen Schwankungen zeigen auf, dass es nahezu unmöglich sein wird, über den Hebesatz alle Veränderungen aufzufangen. Es wird erhebliche Mehrbelastungen und Minderbelastungen aus der Reform geben, auch dann, wenn sich das Gesamtvolumen der Grundsteuer in Besigheim durch einen angepassten Hebesatz nicht verändert.

Weitere Auswirkungen neben den direkten als Einnahme bei den Gemeinden bzw. als Grundsteuerbelastungen bei den Bürgerinnen und Bürgern, wird die Grundsteuerreform auch mittelbare Auswirkungen haben, insbesondere auf den Finanzausgleich.

So sind beispielsweise im Finanzausgleichsgesetz zur Bemessung der Steuerkraft bisher Anrechnungshebesätze definiert, mit deren Hilfe die Bemessung der Steuerkraft der einzelnen Gemeinden im Finanzausgleich und damit auch die Höhe der Zuweisungen und der Umlagen erfolgt. Daneben spielen die Hebesätze auch im Ausgleichsstock eine Rolle. Der Ausgleichsstock soll dazu dienen, besonders finanzschwache oder besonders belastete Gemeinden zu entlasten. Um Mittel aus dem Ausgleichsstock erhalten zu können, müssen Gemeinden Hebesätze in einer gewissen Mindesthöhe erheben.

Da die Hebesätze künftig nicht mehr dem bisherigen Maßstab folgen und deren Vergleichsfunktion im Wesentlichen entfällt, zeichnet sich Anpassungsbedarf an den genannten Stellen ab. Perspektivisch sind zudem auch Auswirkungen auf die Berücksichtigung der Grundsteuer im Länderfinanzausgleich bei divergierenden Länderregelungen zu erwarten.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Keine

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Umsetzung der Grundsteuerreform wird ertragsneutral erfolgen. Das Gesamtvolumen der Grundsteuer wird sich durch die Reform nicht verändern. Es finden lediglich Umverteilungen der Steuerbelastungen statt.