

Sachstandsbericht und Vorausschau zur Grundsteuerreform 2025

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	10.09.2024	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.

Siehe auch Vorlage Nr. 179/2023 vom 31.10.2023.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Grundsteuerreform zur Kenntnis.

III. Begründung

Durch die Aufforderung des Bundesverfassungsgerichts wurde ein neues Bundesgrundsteuergesetz erlassen.

Die neue Grundsteuer B berechnet sich künftig mit der Formel $\text{Bodenrichtwert} \times \text{Fläche} \times \text{Steuer-messzahl}$ (je nach Art der Nutzung unterschiedlich).

Für die Grundsteuer A wird in Baden-Württemberg das Ertragswertverfahren angewandt. Hierbei wird der Ertragswert (je nach Art der Nutzung unterschiedlich) mit der neuen Steuermesszahl multipliziert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass für jeden Einzelnen künftig die gleiche Höhe an der zahlenden Grundsteuer anfällt, sondern es durchaus Belastungsverschiebungen geben wird.

Grundsätzlich deuten sich folgende Trends bzw. Auswirkungen an:

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

Nach diesen Prognosen und unter Anvisierung der Ertragsneutralität kann davon ausgegangen werden, dass bei gleichbleibendem Aufkommen aus der Grundsteuer B der Hebesatz für diese Steuerart sich in Besigheim stark reduzieren wird.

Aktuell fehlen knapp 700 Meldungen von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern für das Stadtgebiet Besigheim gegenüber dem Finanzamt, wodurch eine Berechnung des neuen Hebesatzes noch nicht endgültig geklärt werden kann.

Die großen Schwankungen in der Einzelfallbetrachtung und die Berücksichtigung der sich abzeichnenden Trends zeigen auf, dass es nahezu unmöglich sein wird über die Gestaltung des künftigen Hebesatzes alle Veränderungen aufzufangen bzw. abzufedern. Es wird erhebliche Mehrbelastungen und Minderbelastungen heraus aus der Reform geben, auch dann, wenn sich das Gesamtvolumen der Grundsteuer in Besigheim durch einen angepassten Hebesatz nicht verändert. Somit stellt sich aus Sicht der Verwaltung und unter Berücksichtigung der angespannten Finanzlage tatsächlich die Frage, ob an einer Ertrags- und Aufkommensneutralität festzuhalten ist.

Neben den direkten Auswirkungen auf die städtische Ertragslage als auch der Grundsteuerbelastungen bei den Bürgerinnen und Bürgern, wird die Grundsteuerreform auch mittelbare Auswirkungen haben, insbesondere auf den Finanzausgleich. Hierzu werden zeitnah Informationen von Seiten der Landesverwaltung erwartet.

Im Oktober/November 2024 ist vom Gremium der neue Hebesatz sowie in diesem Zusammenhang eine Hebesatzsatzung zu beschließen.

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Grundsteuerbescheide im Frühjahr 2025 versandt werden.

Auf die weitere Prüfung und Einführung einer Grundsteuer C wird derzeit verzichtet. Der Austausch mit anderen (Nachbar-)Kommunen hat ergeben, dass diese uns gleichtun. Der einhergehende Aufwand, die umfangreichen Berechnungen und Festlegung von Tatbestandsvoraussetzungen benötigen ausreichend Zeit zur weiteren Hinterfragung und Erarbeitung. Weiterhin werden wir bezüglich einer möglichen Einführung dieser Steuerart im Kontakt mit anderen Kommunen bleiben.

Anhand einer Präsentation wird auf einzelne Inhalte zu dieser Vorlage konkreter eingegangen.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Keine

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Rahmen der Beschlussfassungen im Herbst 2024 ist zu klären, ob die Umsetzung der Grundsteuerreform ertragsneutral ohne Auswirkung auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer bei der Stadt Besigheim erfolgen soll.