

**Erneuter Sachstandsbericht und Ausblick auf Beschlussfassung zur  
Grundsteuerreform 2025 und den neuen Hebesätzen**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	26.11.2024	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. Einhergehende Neuregelungen sind ab spätestens 01.01.2025 umzusetzen.

Siehe auch Vorlage Nr. 179/2023 vom 31.10.2023 sowie Vorlage 129/2024.

**II . Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt den erneuten Sachstandsbericht und die Berechnungen zur Grundsteuerreform als auch das geplante Vorgehen zur Beschlussfassung der Hebesätze zustimmend zur Kenntnis.

**II. Beschlussvorschlag**

### III. Begründung

Durch die Aufforderung des Bundesverfassungsgerichts wurde ein neues Bundesgrundsteuergesetz erlassen.

Die neue Grundsteuer B berechnet sich künftig 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 (je nach Art der Nutzung unterschiedlich) mit der neuen Steuermesszahl multipliziert.

Die Kommunen sind rechtlich nicht verpflichtet, die Reform aufkommensneutral umzusetzen. Sie können die Hebesätze selbst festlegen, dennoch erwartet der Gesetzgeber diese Aufkommensneutralität. Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Summen der Erträge je Grundsteuerart vor und nach der Reform gleich bleiben. Da sich die individuellen Einheitswerte im Sinne und in Folge des Gesetzes allerdings teilweise deutlich geändert haben, kann es in Einzelfällen individuell jedoch zu erheblichen Unterschieden kommen.

Ziel des neuen Gesetzes ist eine Entlastung von Gewerbe, was zwangsläufig eine höhere Belastung von Wohnraum nach sich zieht. Da die Bemessungsgrundlage allein auf die Grundstücksgröße abzielt, werden Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken erheblich mehr belastet, als Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Dies ist vom Gesetzgeber so vorgegeben.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtsurteils und der darauf basierenden Grundsteuerreform. 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 Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt beispielsweise 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 die Stadt Besigheim jeweils nur einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen darf, kann auf die Veränderungen der Messbeträge für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten oder Gebiete und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden. Es ist daraus resultierend nicht davon auszugehen, dass für jeden Einzelnen künftig die gleiche Höhe an der zahlenden Grundsteuer anfällt. 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.

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.

In der Anlage 1 zu dieser Vorlage sind Berechnungsbeispiele und einhergehende Einzelfallauswirkungen dargestellt.

Für die Berechnung wurde das Prognoseprogramm des Rechenzentrums Komm.ONE genutzt, hier können die aktuellen Stände unter Berücksichtigung der bereits feststehenden Messbeträge berechnet werden.

### **Grundsteuer A (Stand 08.11.2024)**

Für die Fälle der Grundsteuer A liegen momentan 82,61 % an neuen Messbeträgen vor, in der Summe 4.083,00 € (bisherige Messbeträge 7.517,20 €). Es ist auf aktueller Messbetragsbasis daher festzustellen, dass sich diese durchschnittlich um 45,68 % reduzieren. Für die restlichen noch ungemeldeten bzw. unbekanntenen Fälle wird daher davon ausgegangen, dass deren Messbeträge ebenfalls um ca. 46 % niedriger ausfallen werden, als es im Jahr 2024 der Fall war.

Unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität bei bisherigen Steuererträgen in Höhe von 39.366,52 € ergibt sich daher folgende Berechnung:

Neue bereits festgestellte Steuermessbeträge	4.083,00 €
Neue, jedoch geschätzte, Steuermessbeträge (alter Messbetrag abzüglich 45,68 %)	902,72 €
<b>= Summe der neuen Steuermessbeträge</b>	<b>4.985,72 €</b>
<u>Bisheriges Steueraufkommen</u>	<u>39.366,52 €</u>
Summe der neuen Steuermessbeträge	4.985,72 €
<b>= Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A</b>	<b>790 % (bisher 465 %)</b>

### **Grundsteuer B (Stand 08.11.2024)**

Für die Fälle der Grundsteuer B liegen momentan 91,18 % an neuen Messbeträgen vor, in der Summe 521.718,00 € (bisherige Messbeträge 475.844,44 €). Es ist auf aktueller Messbetragsbasis daher festzustellen, dass sich diese durchschnittlich um 10 % erhöhen. Für die restlichen noch ungemeldeten bzw. unbekanntenen Fälle wird daher davon ausgegangen, dass deren Messbeträge ebenfalls um 9,64 % (bisher 10.003,00 €; neu 10.697,33 €) höher ausfallen werden, als es im Jahr 2024 der Fall war. Beim Aufkommen der Grundsteuer B muss zudem beachtet werden, dass es häufiger Berichtigungen für mehrere Jahre gibt, diese aber stets beim Aufkommen des laufenden Jahres berücksichtigt werden (bspw. seither bei Wertfortschreibungen). Unter Berücksichtigung des seitherigen Messbetragsvolumens 2024 in Höhe von 521.894,08 € bei der Grundsteuer B und dem Anteil der

bereits gemeldeten als auch ungemeldeten Fällen ist in der Hochrechnung für Berichtigungen, etc. von einem seitherigen Messbetrag in Höhe von 36.046,64 € auszugehen.

In Anbetracht der Aufkommensneutralität bei bisherigen Steuererträgen in Höhe von 2.531.186,28 € ergibt sich daher folgende Berechnung:

Neue bereits festgestellte Steuermessbeträge	521.718,00 €
Neue, jedoch geschätzte, Steuermessbeträge (alter Messbetrag zuzüglich 9,64 %)	10.697,33 €
Hochgerechnete Steuermessbeträge für Berichtigungen und ungeklärte Fälle (alter Messbetrag zuzüglich 9,64 %)	39.521,70 €
<b>= Summe der neuen Steuermessbeträge</b>	<b>572.207,03 €</b>

<u>Bisheriges Steueraufkommen</u>	<u>2.531.186,28 €</u>
Summe der neuen Steuermessbeträge	572.207,03 €

**= Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B 442 % (bisher 485 %)**

Das Transparenzregister des baden-württembergischen Finanzministeriums schlägt für Besigheim im Bereich der Grundsteuer B Hebesätze im Bereich zwischen 410 % und 454 % vor. Die hier zu Grunde liegenden Daten sind vom 17.10.2024. Für die Grundsteuer A gibt es keine Angaben. Zwar wird nach eigenen Hochrechnungen, der maximale Wert des Landes gemäß Transparenzregister nicht erreicht, jedoch ist davon auszugehen, dass die Systemdaten vom 08.11.2024 konkreter sind.

Bei etwa 49 % der Grundstücke erhöht sich die jährliche Grundsteuer. Die überwiegende Steigerungsrate liegt zwischen dem 2 bis 6-fachen an Steuer. Ausreiser in der Erhöhung liegen bei bis zu dem 50-fachen (4 Fälle), 90-fachen (1 Fall) und über dem 100-fachen (3 Fälle). In diesen Fällen handelt es sich meist um Grundstücke, die bisher als Grünland oder landwirtschaftliche Fläche einer Bodenrichtwertzone zugeordnet waren und nun unter einem Bodenrichtwert für Wohnbebauung eingestuft sind.

Dennoch wurden in der Anlage 1 neben der Aufkommensneutralität weitere Hebesatzanpassungen überlegt und dargestellt. Diese zeigen auf das Gesamtsteuereinkommen der Stadt Besigheim folgende Auswirkung:

### Grundsteuer A

<u>Höhe des Hebesatzes</u>	<u>Gesamtsteuer-aufkommen</u>	<u>Auswirkung in €</u>	<u>Auswirkung in Prozent</u>
465 % (bisheriger Hebesatz)	21.301,69 €	- 18.064,83 €	- 45,89 %
790 %	39.366,52 €	0,- €	0 %
869 %	43.303,17 €	3.936,65 €	10 %

**Grundsteuer B**

<u>Höhe des Hebesatzes</u>	<u>Gesamtsteuer-aufkommen</u>	<u>Auswirkung in €</u>	<u>Auswirkung in Prozent</u>
442 %	2.531.186,28 €	0,- €	0 %
454 % (max. Transparenzregister)	2.597.819,93 €	66.633,65 €	2,63 %
485 % (bisheriger Hebesatz)	2.775.204,11 €	244.017,83 €	9,64 %
487 %	2.784.304,91	253.118,63 €	10 %

Die Festlegung der Grundsteuer unterliegt aufgrund der noch nicht vollständigen Datenbasis einer gewissen Unsicherheit. Gleichwohl sind die Hebesätze noch in diesem Jahr zu berechnen sowie zu beschließen, damit diese im nächsten Jahr auch ordnungsgemäß angewendet und verarbeitet werden können. Nach § 79 Gemeindeordnung (GemO) können die Hebesätze der Realsteuern entweder in der Haushaltssatzung oder einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Da der Haushaltsplan 2025 vermutlich erst im Januar 2025 verabschiedet wird, die neuen Hebesätze aber bereits ab 01.01.2025 gelten müssen, hat der Gemeindetag Baden-Württemberg aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, die Hebesätze in einer separaten Hebesatzsatzung festzusetzen. Die alten Messbeträge bei der Grundsteuer werden kraft Gesetz zum 31.12.2024 aufgehoben. Die Hebesatzsatzung soll im Rahmen eines gesonderten Tagesordnungspunktes zur Beschlussfassung in einer Gemeinderatssitzung im Dezember kommen.

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

Wegen der hohen Zahl an aktuellen und noch zu erwartenden Widersprüchen gegen die Grundsteuerermessbescheide (gegenüber dem Finanzamt) kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Hebesätze in den nächsten Jahren entsprechend angepasst werden müssen. Auch die Berücksichtigung von beantragten Einzelwertgutachten oder noch ausstehenden Änderungen der Messbeträge aufgrund nachträglicher Korrekturen von Bodenrichtwerten durch den örtlichen Gutachterausschuss können sich auswirken.

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. Zudem werden baureife Grundstücke bereits jetzt bis um das 4 bis 7-fache stärker belastet als zuvor. Weiterhin wird die Verwaltung bezüglich einer möglichen Einführung dieser Steuerart im Kontakt mit anderen Kommunen bleiben.

Für die Beschlussfassung im Dezember 2024 wird darauf hingewirkt und zunächst auch davon ausgegangen, dass dem Gemeinderat die aufkommensneutralen Hebesätze zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die weitere Erarbeitung des Haushaltsplanes 2025 inklusive der Finanzplanung bis 2028 wird jedoch zeigen, ob eine Steuererhöhung und somit die Beschlussfassung nicht aufkommensneutraler Hebesätze notwendig wird.

**IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**

Keine

## **V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Auswirkungen auf die städtischen Finanzen sind davon abhängig, ob die Umsetzung der Grundsteuerreform ertragsneutral ohne Auswirkung auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer bei der Stadt Besigheim erfolgen soll oder aufgrund der angespannten Finanzlage in den Jahren 2025 ff. eine Steuererhöhung beschlossen wird.