

Sitzungsvorlage

Nummer: 012/2023

Bearbeiter: Herr Neubauer

TOP: 5 ö

Gemeinderat

Sitzung am 06.02.2023 öffentlich

**Neuregelung der Grundsteuer ab 2025
Umsetzung in Dettingen**

I. Antrag

1. Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss, die Umsetzung der Systemumstellung der Besteuerung des Grundvermögens (Grundsteuer B) in Dettingen im Umstellungsjahr 2025 aufkommensneutral umzusetzen.
2. Der neue Hebesatz für die Grundsteuer B soll so bemessen werden, dass im Umstellungsjahr 2025 das bisherige Aufkommen angestrebt wird. Eine Festsetzung des neuen Hebesatzes für 2025 kann erst erfolgen, wenn alle künftigen Grundsteuermessbeträge bekannt sind.

II. Begründung

Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) bildet ab dem 1. Januar 2025 die neue rechtliche Grundlage für die Grundsteuer. Die Systemumstellung wirkt sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden für das Jahr 2025 aus. Vorausgegangen ist das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018.

Für die neue Grundsteuer müssen die Finanzämter alle Grundstücke in Baden-Württemberg zum Stichtag 1. Januar 2022 neu bewerten. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen dafür eine vollständige Grundsteuererklärung (Feststellungserklärung) bis zum 31. Januar 2023 abgeben.

Private Eigentümerinnen und Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichem Besitz (Grundsteuer A) haben Anfang Januar 2023 vom Finanzamt ebenfalls Post erhalten. Eine Abgabe der Feststellungserklärungen hat bei der Grundsteuer A bis 31. März 2023 zu erfolgen.

Der Steuermessbetrag wird, wie bisher, durch das örtlich zuständige Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt sich aus dem von der jeweiligen Gemeinde bzw. Stadt ab dem Jahr 2025 zu erlassenden Grundsteuerbescheid. Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab 2025 ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der im Jahr 2025 anzuwendende **Hebesatz**.

Der neue **Hebesatz** und die Bodenrichtwerte werden sich vielerorts von den bisherigen Daten teilweise deutlich unterscheiden. Insofern sind die Hebesätze ab 2025 mit den bisherigen und zwischen den Städten und Gemeinden nicht mehr vergleichbar.

Der Gemeinderat kann den Hebesatz für 2025 in Dettingen erst festsetzen, wenn für alle auf Dettinger Markung liegenden Grundstücke die neuen Messbeträge aus den Messbescheiden des Finanzamts vorliegen. Dies wird voraussichtlich erst im Jahr 2024 der Fall sein. Vorher lässt sich daher nicht sagen, wie hoch der Hebesatz im Jahr 2025 sein wird. Damit steht die Höhe der Grundsteuer im jeweiligen Einzelfall in 2025 erst fest, wenn der neue Hebesatz vorliegt.

Klar ist, dass es ab 2025 zu **Belastungsverschiebungen** zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen kommen wird.

Das heißt: Es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 die zwangsläufige Folge der Systemumstellung und so auch rechtlich und politisch gewollt. Die bisherigen Einheitswerte (basierend auf dem Basisjahr 1964) geben schon seit Jahrzehnten nicht mehr die realitätsgerechte Relation der Grundstückswerte zueinander wieder. Aus diesem Grund wurde durch das Bundesverfassungsgericht auch die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuerbemessung mit Artikel 3 des Grundgesetzes festgestellt und dem Gesetzgeber eine Neuregelung auferlegt. Der nachstehende Vergleich zwischen den bisherigen und den neuen Grundsteuermessbeträgen dient nur dazu, die Veränderungen beim Messbetrag exemplarisch aufzuzeigen.

Die **Bewertung** der Grundstücke des Grundvermögens orientiert sich ab 2025 ausschließlich am **Bodenwert** (§ 38 LGrStG neu). Der Bodenwert, so die Überlegung des Gesetzgebers, spiegele den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpere das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks. Grundlage sind die von den **Gutachterausschüssen** zu ermittelnden **Bodenrichtwerte**. Maßgebend ist der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der Grundstücksbebauung vereinfacht die Bewertung. Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt somit.

Neu ab 2025 gilt:

Grundsteuerwert = Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

Zur **Entlastung des Wohnbereichs** wird im Messbetragsverfahren auf Ebene der Steuermesszahl (§ 40 LGrStG neu) eine Privilegierung eingeführt, die an die überwiegende Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken anknüpft (Abschlag um **30 Prozent** von der ansonsten anzuwendenden Steuermesszahl von **1,3 Promille**). Deshalb ist von einer **modifizierten Bodenwertsteuer** die Rede.

Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert x Steuermesszahl

Alle 7 Jahre findet eine **Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte** statt. Die erste **zum 1.1.2022**, welcher dann die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt wird. Die nächste folgt **zum 1.1.2029** (vgl. § 15 LGrStG neu). Dem schließt sich eine **Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge** an, die erste **zum 1.1.2025** (§ 59 Abs. 1 LGrStG neu) und die nächste dann **zum 1.1.2029 mit Geltung der neuen Messbeträge ab 2031** (§ 41 LGrStG). In der Zwischenzeit gibt es die bekannten Fortschreibungen der Grundstückswerte sowie die Nachfeststellung von Grundsteuerwerten bzw. die Nachveranlagung von Grundsteuermessbeträgen, wenn wirtschaftliche Einheiten neu entstehen. Bei einer Fortschreibung und einer Nachfeststellung der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen (§ 21 LGrStG neu). Änderungen der Bodenrichtwerte allein lösen also keine Neubewertung zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten aus. Erst die von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2029 neu festzustellenden Bodenrichtwerte sind dann wieder für die Grundsteuer ab 2031 relevant. Die Hebesätze sind 2031 dann gegebenenfalls auch wiederum an die Veränderungen anzupassen.

Grundsteuerfestsetzung und –erhebung durch die Gemeinden

Die Kommunen haben wie bisher ein Hebesatzrecht und einen Hebesatz für die Grundsteuer A und einen Hebesatz für die Grundsteuer B.

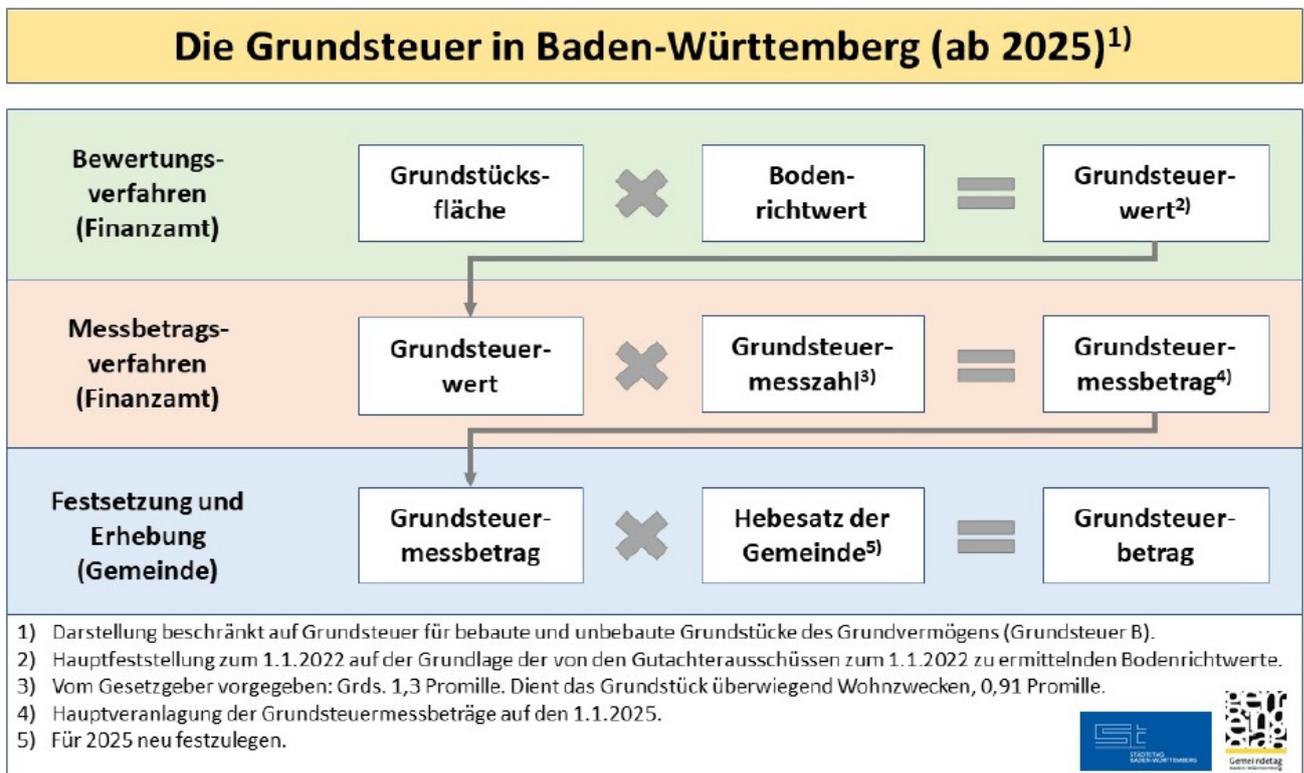
Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Bei der Systemumstellung in Dettingen wird für das Jahr 2025 eine Aufkommensneutralität angestrebt. Wobei die angestrebte Aufkommensneutralität für 2025 in der Gesamtbetrachtung natürlich ausdrücklich keine Belastungsverschiebungen ausschließt, sondern diese die Regel sein wird. Diese Belastungsverschiebung ist bewusst so vom Bundesverfassungsgericht und dem Gesetzgeber gewollt.

Für Dettingen wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Die Verwaltung empfiehlt, die Grundsteuersystemumstellung in Dettingen für die Besteuerung des Grundvermögens (Grundsteuer B) im Jahr 2025 **aufkommensneutral** umzusetzen und hierzu einen Grundsatzbeschluss zu fassen. Dadurch wird ein frühzeitiges Signal an die Bürgerschaft ausgesandt und Klarheit geschaffen.
- Das Aufkommen der Grundsteuer B beträgt aktuell rd. 1.040.000 €. Eine Bemessung des neuen Hebesatzes für 2025 kann voraussichtlich im Laufe des Jahres 2024 erfolgen. Der Hebesatz ist danach dann so festzulegen, dass wiederum das bisherige Gesamtaufkommen auch in 2025 erzielt werden kann.
- Entsprechend den bisher vorliegenden Grundsteuermessbeträgen ist davon auszugehen, dass es zu einer (deutlichen) Hebesatzreduzierung kommen wird.

Das nachfolgende Schaubild von Gemeindetag und Städtetag zeigt anschaulich das dreistufige Verfahren für die Ermittlung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 auf:



Fünf Beispiele aus Dettingen – Veränderung der Messbeträge:

Beispiel 1:

Bebautes Einfamilienhausgrundstück, Größe 462 m², Bodenrichtwert 600 €/m²

Grundstücksfläche 462 m ²	x	Bodenrichtwert 600/m ²	= Grundsteuerwert	277.200 €
Grundsteuerwert 277.200 €	x	Grundsteuermesszahl 0,91 v.T.	= Grundsteuermessbetrag	252,25 €
Grundsteuermessbetrag 252,25 €	x	Hebesatz der Gemeinde	= Grundsteuerbetrag	

Grundsteuermessbetrag bisher:	149,81 €	(Grundsteuer bisher: 149,81 € x Hebesatz 400 v.H. = 599,24 €)
Grundsteuermessbetrag neu:	<u>252,25 €</u>	
Erhöhung:	102,44 €	

Beispiel 2:

Bebautes Einfamilienhausgrundstück, Größe 385 m², Bodenrichtwert 600 €/m²

Grundstücksfläche 385 m ²	x	Bodenrichtwert 600/m ²	= Grundsteuerwert	231.000 €
Grundsteuerwert 231.000 €	x	Grundsteuermesszahl 0,91 v.T.	= Grundsteuermessbetrag	210,21 €
Grundsteuermessbetrag 210,21 €	x	Hebesatz der Gemeinde	= Grundsteuerbetrag	

Grundsteuermessbetrag bisher:	82,90 €	(Grundsteuer bisher: 82,90 € x Hebesatz 400 v.H. = 331,60 €)
Grundsteuermessbetrag neu:	<u>210,21 €</u>	
Erhöhung:	127,31 €	

Beispiel 3:

Bebautes Reihenhausgrundstück, Größe 246 m², Bodenrichtwert 600 €/m²

Grundstücksfläche 246 m ²	x	Bodenrichtwert 600/m ²	= Grundsteuerwert	147.600 €
Grundsteuerwert 147.600 €	x	Grundsteuermesszahl 0,91 v.T.	= Grundsteuermessbetrag	134,32 €
Grundsteuermessbetrag 134,32 €	x	Hebesatz der Gemeinde	= Grundsteuerbetrag	

Grundsteuermessbetrag bisher:	76,04 €	(Grundsteuer bisher: 76,04 € x Hebesatz 400 v.H. = 304,16 €)
Grundsteuermessbetrag neu:	<u>134,32 €</u>	
Erhöhung:	58,28 €	

Beispiel 4:

Wohnung in Mehrfamilienhaus, anteilige Grundstücksgröße 79 m², Bodenrichtwert 500 €/m²

Grundstücksfläche 79 m ²	x	Bodenrichtwert 500/m ²	= Grundsteuerwert	39.500 €
Grundsteuerwert 39.500 €	x	Grundsteuermesszahl 0,91 v.T.	= Grundsteuermessbetrag	35,95 €
Grundsteuermessbetrag 35,95 €	x	Hebesatz der Gemeinde	= Grundsteuerbetrag	

Grundsteuermessbetrag bisher:	48,14 €	(Grundsteuer bisher: 48,14 € x Hebesatz 400 v.H. = 192,56 €)
Grundsteuermessbetrag neu:	<u>35,95 €</u>	
Reduzierung:	12,19 €	

Beispiel 5:

Bebautes Gewerbegrundstück, Größe 3.164 m², Bodenrichtwert 230 €/m²

Grundstücksfläche 3.164 m ²	x	Bodenrichtwert 230/m ²	= Grundsteuerwert	727.700 €
Grundsteuerwert 727.700 €	x	Grundsteuermesszahl 1,3 v.T.	= Grundsteuermessbetrag	946,01 €
Grundsteuermessbetrag 946,01 €	x	Hebesatz der Gemeinde	= Grundsteuerbetrag	

Grundsteuermessbetrag bisher:	80,53 €	(Grundsteuer bisher: 80,53 € x Hebesatz 400 v.H. = 322,12 €)
Grundsteuermessbetrag neu:	<u>946,01 €</u>	
Erhöhung:	865,48 €	

Die Beispiele zeigen, dass es zu einer deutlichen Hebesatzreduzierung in 2025 aufgrund der höheren Messbeträge kommen wird.

III. Kosten / Finanzierung

Die Grundsteuer ist die zweitwichtigste kommunale Steuer und ist auch weiterhin unerlässlich für die Finanzierung der Gemeindehaushalte.

Vollständigkeitshalber wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch bei einer aufkommensneutralen Umsetzung der Systemumstellung im Jahr 2025 Hebesatzerhöhungen bei der Grundsteuer für die Zukunft (**unabhängig vom Systemwechsel**) nicht ausgeschlossen werden können.

IV. Klimarelevanz

Einschätzung der Auswirkungen auf den Klimaschutz:

positiv	neutral	negativ
	X	

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	06.02.2023	TOP 5 ö	012/2023 ö