

| | | | | |
|---|--------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen 20 Stadtkämmerei Gz.: 963.11-ho/ma | | 24/009/06 | | 13.11.2024 |
| Beratungsfolge | Datum | Behandlungszweck/-art | | Ergebnis |
| FiWA | 21.11.2024 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| GR | 26.11.2024 | Entscheidung | öffentlich | |
| Beschlussvorlage Neufassung der Satzung über die Erhebung von Grundsteuer und Gewerbesteuer | | | | |
| Bezugsdrucksache | | | | |

Beschlussvorschlag

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung von Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) wird mit Wirkung zum 01.01.2025 beschlossen.

Die Hebesätze werden ab 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

| | |
|---------------|----------------------------|
| Grundsteuer A | 500 v.H. (bisher 320 v.H.) |
| Grundsteuer B | 320 v.H. (bisher 500 v.H.) |
| Gewerbesteuer | 410 v.H. (unverändert) |

Finanzielle Auswirkungen

| HHJ | Kontierung | Betrag in € | über-/ außerplanm. | Auswirkung | Erläuterung |
|----------|------------|-------------|-----------------------|------------|-------------------|
| 2025 ff. | 6110AF | 25.690.000 | | | aufkommensneutral |

Kurzfassung

Aufgrund der Neuregelung der Grundsteuer durch das Landesgrundsteuergesetz für Baden-Württemberg gelten die bisher festgesetzten Grundsteuerhebesätze bis zum 31.12.2024. Für die Festsetzung und Erhebung von Grundsteuern ab dem 01.01.2025 sind neue Grundsteuerhebesätze zu beschließen.

Begründung

1. Verfassungswidrigkeit der bisherigen Regelung

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 entschieden (vgl. BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14 –, BVerfGE 148, 147-217), dass die bisher angewandte Einheitsbewertung aufgrund einer Ungleichbehandlung durch Wertverzerrungen nicht gerechtfertigt und mithin mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz nicht vereinbar ist. Die letzte vollständige Neubewertung des Grundbesitzes (Hauptfeststellung) in der Bundesrepublik Deutschland war zum 01.01.1964. Später vorzunehmende Hauptfeststellungen wurden ausgesetzt. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine gesetzliche Neuregelung verlangt. Diese wurde mit dem Grundsteuer-Reformgesetz im November 2019 geschaffen. Zeitgleich haben die Länder durch eine Länderöffnungsklausel die Möglichkeit erhalten, eigene Regelungen zur Grundsteuer festzulegen.

2. Das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg

Das Land Baden-Württemberg hat von der Länderöffnungsklausel Gebrauch gemacht. Der Landtag hat im November 2020 erstmalig ein Landesgrundsteuergesetz für das Land Baden-Württemberg beschlossen. Das Landesgrundsteuergesetz bildet die Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer ab dem Jahr 2025 (Link zum Abruf: <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-GrStGBWV3IVZ>).

In Baden-Württemberg wird dann für die Bewertung der Grundsteuer B das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell angewandt. Im Gegensatz zur bisherigen Bewertung findet die Bebauung eines Grundstücks keine Berücksichtigung mehr. Als Berechnungsgrundlagen hierfür dienen ausschließlich der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche. Die Bewertung der Grundsteuer A erfolgt entsprechend der ab 2025 geltenden bundesgesetzlichen Regelung nach dem Ertragswertverfahren.

3. Allgemeiner Verfahrensablauf und Bewertung der Grundstücke

Am bislang bestehenden dreistufigen Verfahrensaufbau zur Ermittlung des Grundsteuerbetrages wird auch nach der neuen landesgesetzlichen Regelung festgehalten. Die Zuständigkeitsverteilung zwischen den Finanzämtern und den Kommunen bleibt deshalb in der bisherigen Form bestehen.

Grundsteuer A: Ertragswertverfahren

- Bewertung der Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft
- angelehnt an bundesgesetzliche Regelung
- Ertragswertverfahren: Flächen werden mit vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet, durch eine Vervielfachung mit der Steuermesszahl 0,55 Promille entsteht der Grundsteuermessbetrag
- nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen und Gebäude werden bei der Bewertung der Grundsteuer B zugeordnet (z.B. Wohngebäude Landwirte)

Grundsteuer B: modifiziertes Bodenwertmodell

- Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke
- Bebauung der Grundstücke ist für die Bewertung nicht relevant
- Grundsteuermesszahl beträgt grundsätzlich 1,3 Promille
- bei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten bebauten Grundstücke beträgt die Grundsteuermesszahl 0,91 Promille
- Das Verfahren zur Ermittlung des Grundsteuerbetrags gestaltet sich wie folgt:



Einwendungen gegen die Besteuerungsgrundlagen, also den Grundsteuerwertbescheid zum 01.01.2022 bzw. den Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2025, müssen direkt an das zuständige Lagefinanzamt (hier Finanzamt Reutlingen) gerichtet werden.

4. Aufkommensneutralität

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Grundsteuerreform bedeutet der Begriff „aufkommensneutral“, dass die heheberechtigten Kommunen nach der Umsetzung des neuen Landesgrundsteuerrechts, d.h. der Ausgestaltung ihrer jeweiligen Hebesätze, Grundsteuern in gleicher Höhe einnehmen wie zuvor. Auch wenn der Landesgesetzgeber zugesagt hat, die Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral gestalten zu wollen, ist mit einer Belastungsverschiebung zwischen den einzelnen Grundstücken, den Grundstücksarten und den unterschiedlichen Lagen zu rechnen. Das Landesgrundsteuergesetz verpflichtet die Kommunen nicht zur aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform. Über die Höhe der Hebesätze entscheidet jede Kommune eigenständig.

5. Ermittlung der Hebesätze

Grundsteuer A:

Nach Mitteilung des Finanzamtes Reutlingen vom 18.10.2024 lag die Erledigungsquote für die Hauptfeststellungen nach neuem Grundsteuerrecht bei 71 %. Das Messbetragsvolumen betrug zum Stand 24.10.2024 laut Auswertung des EDV-Programmdienstleisters Komm.ONE rund 8.487 €. Auf der Basis dieser Daten wurde das voraussichtliche Messbetragsvolumen in Höhe von rund 11.954 € ermittelt. Unter Berücksichtigung eines HH-Planansatzes 2025 in Höhe von 60.000,00 € errechnet sich ein aufkommensneutraler Hebesatz von 500 v.H.

Grundsteuer B:

Nach Mitteilung des Finanzamtes Reutlingen vom 18.10.2024 lag die Erledigungsquote für die Hauptfeststellungen nach neuem Grundsteuerrecht bei 98 %. Das Messbetragsvolumen betrug zum Stand 23.10.2024 laut Mitteilung des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg rund 8.664.886 €. Hochgerechnet auf 100 % ergibt sich ein Messbetragsvolumen von 8.841.720 €.

Bei stichprobenartiger Prüfung der vorliegenden Messbescheide wurden fehlerhafte Messbetragsfestsetzungen festgestellt. Hochgerechnet auf das Gesamtvolumen der Messbeträge und die Gesamtzahl der zu bewertenden Grundstücke rechnet die Verwaltung mit einer Korrektur des Messbetragsvolumens von insgesamt rund 800.000 €. Ob, wann und auf welchen Zeitpunkt entsprechende Korrekturen seitens des Finanzamtes Reutlingen vorgenommen werden, kann gegenwärtig nicht beurteilt werden.

Auf der Basis dieser Daten und Erkenntnisse wurde das voraussichtliche Messbetragsvolumen in Höhe von rund 8.000.000 € ermittelt. Unter Berücksichtigung des HH-Planansatzes 2025 für die Einnahmen aus der Grundsteuer B in Höhe von 25.630.000 € errechnet sich ein aufkommensneutraler Hebesatz von 320 v.H.

Transparenzregister

Im September 2024 wurde vom Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg ein Register über die aufkommensneutralen Hebesätze 2025 für die Grundsteuer B der Kommunen in Baden-Württemberg veröffentlicht. Das Ministerium hat hierfür Korridore für den jeweils

aufkommensneutralen Hebesatz berechnet. Für die Stadt Reutlingen wurde eine Hebesatzprognose von 255 v.H. bis 281 v.H. ausgewiesen. Diese Werte wurden wiederum bereits Mitte Oktober 2024 seitens der Finanzverwaltung korrigiert. Für die Stadt Reutlingen wurde Stand 24.10.2024 ein Korridor von 261 v.H. bis 289 v.H. ausgewiesen.

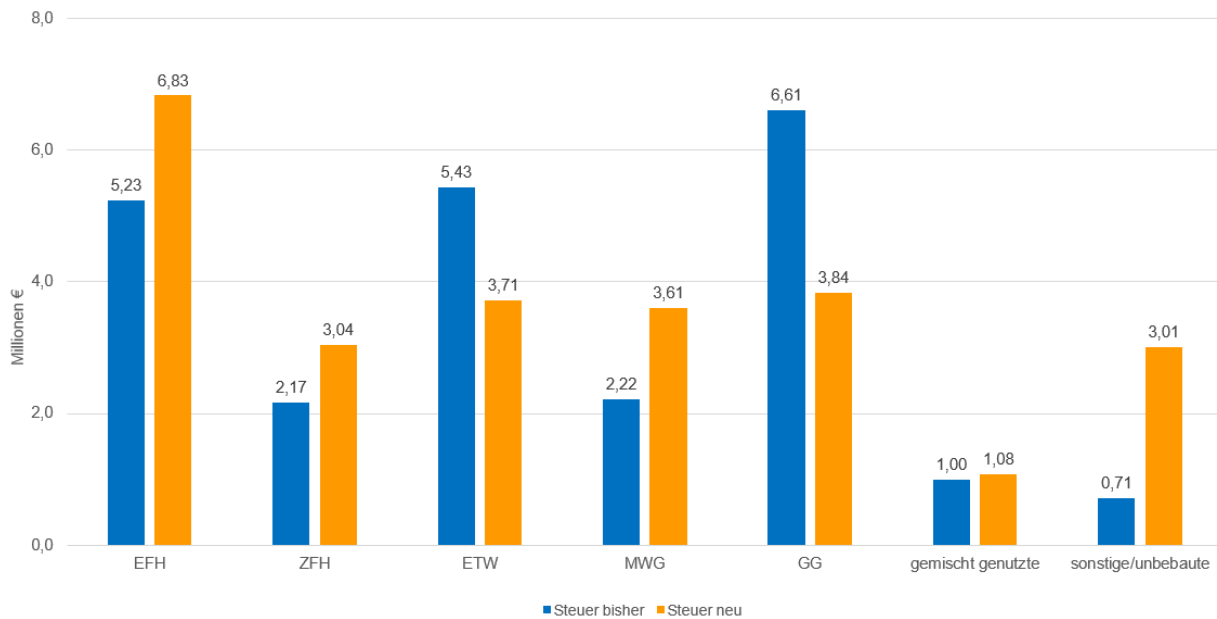
Das Transparenzregister ist aus Sicht der Kommunen jedoch kritisch zu betrachten, denn für die Berechnung dieser Hebesatzkorridore hat das Ministerium ausschließlich Messbetragswerte zum Stichtag 01.01.2022 verwendet. Anschließend durchgeführte Wertfortschreibungen wurden nicht berücksichtigt. Des Weiteren ist zu beachten, dass zum Berechnungszeitpunkt noch nicht alle Grundsteuerwerterklärungen durch das Finanzamt bearbeitet wurden. Darüber hinaus können noch nicht entschiedene Einspruchsverfahren und Änderungsanträge sowie beantragte Bodenrichtwertgutachten nicht in die Berechnung des Ministeriums für Finanzen eingeflossen sein.

Belastungsverschiebungen

Auch wenn die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform zu einer Absenkung des Hebesatzes in der Grundsteuer B führt, kommt es zu Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken, den Grundstücksarten und den unterschiedlichen Lagen. Dies führt zwangsläufig dazu, dass ab 2025 für manche Grundstücke mehr, für andere Grundstücke weniger Grundsteuer zu zahlen ist. Dies ist die logische Konsequenz der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und der vom Land Baden-Württemberg getroffenen Neuregelung des Grundsteuerrechts.

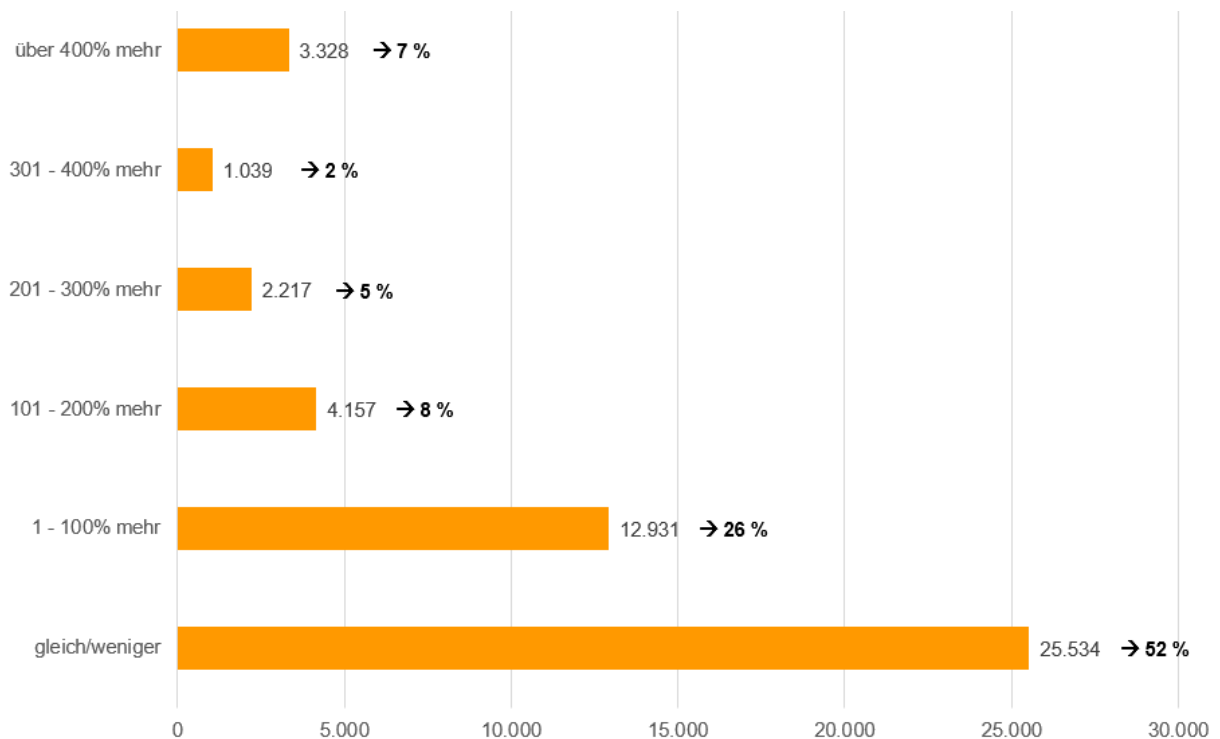
Zur Darstellung der Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücksarten wurde folgende Gruppierung vorgenommen:

| Gruppe | Erklärung |
|---------------------------------------|---|
| Einfamilienhäuser (EFH) | Einfamilien-/Reihenhäuser, Doppelhaushälften, – kein Teileigentum |
| Zweifamilienhäuser (ZFH) | Häuser mit zwei Wohneinheiten – kein Teileigentum |
| Wohnungseigentum (ETW) | Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern – Teileigentum |
| Mietwohngrundstücke (MWG) | Häuser mit drei oder mehr Wohneinheiten – kein Teileigentum |
| Geschäftsgrundstücke (GG) | Grundstücke mit ausschließlich gewerblicher Nutzung |
| gemischt genutzte Grundstücke | sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzte Grundstücke |
| sonstig bebaute/unbebaute Grundstücke | z.B. Garagen, Stellplätze, Schuppen/Scheunen unbebaute Grundstücke (keine Grundstücke der Land- u. Forstwirtschaft) |



Wie aus der vorstehenden Abbildung ersichtlich ist, werden Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie die sonstig bebauten bzw. unbebauten Grundstücke ab 2025 stärker belastet, während das Wohneigentum und die Geschäftsgrundstücke entlastet werden.

Bis dato lagen der Stadt Reutlingen Hauptfeststellungen zu 49.206 Grundstücken vor. Aus der nachfolgenden Darstellung sind die zukünftigen Mehr- bzw. Minderbelastungen der Steuerpflichtigen ersichtlich:



Mehr als die Hälfte der Steuerpflichtigen unterliegen der gleichen oder einer geringeren Steuerbelastung.

6. Grundsteuer C

Die durch das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg ermöglichte Einführung einer Grundsteuer C bietet den Kommunen die Option aus städtebaulicher Sicht einen gesonderten Hebesatz für baureife, unbebaute Grundstücke festzusetzen. Für die Einführung müssen unterschiedliche Voraussetzungen erfüllt sein.

Mit Blick auf die oben dargestellte Belastungsverschiebung insbesondere zulasten der unbebauten Grundstücke und wegen der anhängigen Verfassungsklagen gegen das Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg wird deshalb empfohlen, aktuell von einer Einführung der Grundsteuer C abzusehen.

7. Ausblick

Der Beschluss über die Hebesätze der Grundsteuer A und B zum 01.01.2025 soll nach den Vorberatungen im Finanz- und Wirtschaftsausschuss (21. November 2024) am 26. November 2024 im Gemeinderat gefasst werden.

Die Jahresveranlagung wird voraussichtlich im Dezember 2024 durchgeführt, sodass die Grundsteuerbescheide vermutlich Mitte Januar 2025 an die Steuerpflichtigen verschickt werden können. Allgemeine Informationen zur Umsetzung der Grundsteuerreform und zum Versand der Steuerbescheide sollen im Rahmen eines Artikels im Amtsblatt der Stadt Reutlingen erfolgen. Ebenfalls ist ein kleiner Artikel im Reutlinger Generalanzeiger geplant. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich auf der Website der Stadt Reutlingen über die Grundsteuerreform und die ab 01.01.2025 geltenden Grundsteuerhebesätze zu informieren.

gez. Roland Wintzen
Bürgermeister

Anlage