Stadt Sulzburg

Beratungsvorlage für die öffentliche GR-Sitzung am 07. November 2024

Nr. 62 / 2024

TOP III / 2 Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025: Festlegung der Hebesätze der Grundsteuer A und B der Stadt Sulzburg für das Jahr 2025

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg nimmt die Ausführungen zur Grundsteuerreform und der Herleitung der aufkommensneutralen Hebesätze für die Veranlagung der Grundsteuer A und Grundsteuer B ab dem Veranlagungsjahr 2025 zur Kenntnis und stimmt den Berechnungsgrundlagen zu. Der Gemeinderat beschließt, dass die Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025 möglichst aufkommensneutral festgesetzt werden sollen, er beschließt für das Haushaltsjahr 2025 folgende Hebesätze für die Grundsteuer:

1. Grundsteuer A: 184 v.H.
2. Grundsteuer B: 360 v.H.

Sachverhalt/Begründung:

1. Allgemeines zur Grundsteuer und deren Reform

Das Bundesverfassungsgericht erklärte am 10. April 2018 die Einheitsbewertung der Grundsteuer als verfassungswidrig, da sie auf veralteten Werten von 1964 basiert und zu Ungleichbehandlungen führt. Die bisherigen Regelungen dürfen bis Ende 2024 weiter angewandt werden, um eine Neuregelung zu ermöglichen.

Am 18. Oktober 2019 beschloss der Bundestag eine Reform des Grundsteuergesetzes und eine Grundgesetzänderung, die den Bundesländern eigene Regelungen erlaubt. Baden-Württemberg entschied sich mit Beschluss des Landesgrundsteuergesetzes am 4. November 2020 für ein eigenes Modell: Während für die Grundsteuer A das Bundesmodell angewendet werden soll, handelt es sich bei der baden-württembergischen Grundsteuer B um eine Bodenwertsteuer. Unabhängig von der Grundstücksbebauung wird lediglich der Wert des Grundstücks als Grundlage für die Grundsteuer herangezogen.

Im Rahmen der Grundsteuerreform musste jeder Eigentümer eine Grundsteuererklärung beim Finanzamt einreichen. Diese ist Grundlage für die Ermittlung des Grundstückswertes und damit für die neuen Grundsteuermessbeträge. Die Gemeinden erlassen dann örtliche Hebesätze, mit welchem die Messbeträge multipliziert werden. Das ergibt dann die Höhe der Grundsteuer, die von den Grundstückseigentümern zu entrichten ist.

Dabei werden mindestens zwei Hebesätze erlassen – für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) und die Grundsteuer B (Grundvermögen). Möglich wäre auch der Erlass einer Grundsteuer C (unbebaute aber baureife Grundstücke des Grundvermögens).

2. Die angestrebte „Aufkommensneutralität“

Grundsätzlich streben viele Gemeinden im Rahmen der Grundsteuerreform eine sogenannte „Aufkommensneutralität“ an. Das bedeutet, dass die Gemeinden nach Umsetzung des neuen Rechts insgesamt nicht mehr Grundsteuer einnehmen, als vor Umsetzung.

Die Stadt Sulzburg nimmt derzeit rund 431.000 Euro durch die Grundsteuer (A und B) ein. Ziel sollte zunächst sein, Hebesätze zu ermitteln, die im Jahr 2025 zu ähnlichen Einnahmen führen. **Das bedeutet allerdings nicht, dass jeder Grundstückseigentümer zukünftig dieselbe Grundsteuer wie bisher zahlen wird. Durch die neue Systematik kommt es vielmehr zu einer Belastungsverschiebung.**

Tendenziell **entlastet** werden Grundstücke in Gebieten mit niedrigeren Bodenrichtwerten, kleinere Grundstücke mit einem hohen Grad an baulicher Nutzung, gewerbliche Immobilien, und Grundstücke in Neubaugebieten. Tendenziell **mehr belastet** werden Grundstücke in Gebieten mit höheren Bodenrichtwerten, größere Grundstücke, Wohnbebauung, Altbaugebiete und unbebaute Grundstücke.

3. Ermittlung des neuen Hebesatzes: Grundsteuer B

Die Stadt Sulzburg hat bisher einen Hebesatz für die Grundsteuer A in Höhe von 360 v.H. und die Grundsteuer B in Höhe von 400 v.H. festgesetzt. Für die Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes kann man die Summe der bisherigen Messbeträge durch die Summe der neuen Messbeträge teilen und dies mit dem bisherigen Hebesatz multiplizieren.

Da noch nicht alle Messbeträge vorliegen und auch einige Einspruchsverfahren beim Finanzamt noch nicht abgeschlossen sind, sind in der Kalkulation noch ein paar Unwägbarkeiten enthalten. Das Finanzministerium Baden-Württemberg (FM) hat am 09. September 2024 ein Transparenzregister veröffentlicht, in welchem landesweit alle aufkommensneutralen Hebesätze der Grundsteuer B veröffentlicht werden. Die Werte wurden zum Stichtag 17.10.2024 aktualisiert.

Die Verwaltung hat – unter Berücksichtigung einiger unklarer Sachverhalte – einen aufkommensneutralen Hebesatz für alle bereits bisher bestehenden Fälle in Höhe von 184 v.H. für die Grundsteuer B kalkuliert, das FM veröffentlicht im Transparenzregister einen Hebesatz zwischen 166 und 184 v.H. Die Verwaltung empfiehlt, den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 184 v.H. festzusetzen.

Bei einem Hebesatz von 184 % zahlen ca. 520 Grundstücke mehr als bisher und 520 gleich viel oder weniger.

4. Ermittlung des neuen Hebesatzes: Grundsteuer A

Bei der Grundsteuer A wird es ebenfalls zu größeren Verschiebungen kommen, da beispielsweise Hofgebäude zukünftig der Grundsteuer B unterliegen. Leider ist die Datengrundlage für die Grundsteuer A mit einem Rücklauf von derzeit rund 60 % noch nicht besonders valide. Außerdem wurden im Rahmen der Feststellungserklärungen einige Fälle neu erfasst, die bisher nach altem Recht noch nicht ermittelt waren (unter anderem auch zahlreiche Zerlegungsfälle auf mehreren Gemarkungen). Die Einnahmen der Grundsteuer A (ca. 39.500 Euro) fallen grundsätzlich deutlich niedriger aus als die Einnahmen der Grundsteuer B (ca. 391.500 Euro).

Zur Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes wurden nur die Grundstücke herangezogen, welche bisher bereits veranlagt waren. Dabei errechnet sich ein Hebesatz in Höhe von 495 v.H. Hier ist jedoch zu beachten, dass die forst- und landwirtschaftlichen Hofgebäude zukünftig der Grundsteuer B unterliegen und es hier zu größeren Verschiebungen kommen wird. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Hebesatz für die Grundsteuer A für das Jahr 2025 – wie bisher – auf 360 v.H. festzusetzen.

5. Hochrechnung der Grundsteuer-Einnahmen

Bisher hat die Stadt Sulzburg Einnahmen durch die Grundsteuer in Höhe von ca. 431.000 Euro verzeichnet (A und B).

Mit den um Ausreiser und neue Fälle (insbes. Neubaugebiete) bereinigten neuen Messbeträgen und o.g. Hebesätzen errechnet sich das Aufkommen wie folgt:

Grundsteuer B	219.500 € x 184%	=	403.880 €
Grundsteuer A	7.500 € x 360 %	=	27.000 €

Nach der aktuellen Schätzung würden sich also die Grundsteuereinnahmen in 2025 auf insgesamt 430.880 Euro belaufen. Damit wäre das Ziel der Aufkommensneutralität nahezu erreicht.

6. Erlass einer Hebesatzsatzung

Da die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 in Kraft tritt sollten bereits vorher die neuen Hebesätze bekannt und festgesetzt sein. So hat jeder Steuerzahler Sicherheit über die zukünftige Grundsteuerlast und das Rechnungsamt kann rechtzeitig die Grundsteuer nach neuem Recht berechnen, die Bescheide erstellen und versenden.

Bisher wurden die Hebesätze im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt. Da es zeitlich jedoch nicht ausreicht, bis zum Erlass der Haushaltssatzung abzuwarten, soll für 2025 eine eigene Hebesatzsatzung nach dem Muster des Gemeindetags erlassen werden. Hierin enthalten sind die Grundsteuerhebesätze, sowie der Hebesatz für die Gewerbesteuer.

7. Repräsentative Beispiele:

	400%	**184%**	
Grundstücksart	Grundsteuer 2024	Grundsteuer 2025 bei o.g. Hebesatz	Differenz
Ein- / Zweifamilienhaus mit kleinem Grundstück	290,84 €	125,91 €	-164,93 €
Ein- / Zweifamilienhaus mit mittlerem Grundstück	466,08 €	519,06 €	52,98 €
Ein- / Zweifamilienhaus mit großem Grundstück	300,44 €	891,28 €	590,84 €
Ein- / Zweifamilienhaus mit großem Grundstück 2	44,12 €	1.564,06 €	1.519,94 €
Grundstück mit altem Gebäude	327,84 €	731,88 €	404,04 €
Eigentumswohnung	192,56 €	101,31 €	-91,25 €
Reihenhaus	331,80 €	110,68 €	-221,12 €
Mietwohngrundstück	1.359,32 €	569,63 €	-789,69 €
Gewerbegrundstück	1.498,20 €	353,54 €	-1.144,66 €
unbebautes Wohngrundstück 1	45,08 €	531,50 €	486,42 €
unbebautes Wohngrundstück 2	31,36 €	466,99 €	435,63 €

8. Schlussbemerkung

Da einige Einspruchs- und Klageverfahren gegen die neuen Regelungen noch nicht abgeschlossen sind und die Daten noch nicht zu 100 % vorliegen, kann eine Aufkommensneutralität nur angestrebt werden. Es ist sicher, dass es zu Verschiebungen kommen wird. Deshalb empfiehlt sich, die neuen Hebesätze im Jahr 2025 nochmals zu überprüfen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Bei angestrebter Aufkommensneutralität ergeben sich keine Auswirkungen auf die Finanzen der Stadt Sulzburg. Die Einnahmen aus der Grundsteuer belaufen sich derzeit auf rund 431.000 Euro. Abweichungen von der Aufkommensneutralität sind aufgrund der genannten Unwägbarkeiten möglich, die Hebesätze sollen im Folgejahr dahingehend überprüft werden.

Sulzburg den 30. Oktober 2024

Dirk Blens
Bürgermeister

Fabian Häckelmoser
Rechnungsamtsleiter/
Sachbearbeiter