

## **SITZUNGSVORLAGE**

### **Beratung im Verwaltungs- und Sozialausschuss**

**am 22.10.2024**

**öffentlich**

### **Vorberatung**

### **Beratung im Gemeinderat**

**am 05.11.2024**

**öffentlich**

### **Beschluss**

## **Hebesätze Grundsteuer A und B - Hebesatzsatzung**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 490 v.H. festzulegen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 215 v.H. festzulegen
3. Der Gemeinderat beschließt die den Anlagen beigefügte Hebesatzsatzung der Gemeinde Steinenbronn.

### **II. Sachdarstellung**

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo

der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist, vervielfacht.

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen.

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Zuge der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben (sog. Aufkommensneutralität). Von kommunaler Seite wurde unterstrichen, dass die Festsetzung der Hebesätze eine originär kommunale Angelegenheit ist.

Wie in jedem Haushaltsjahr muss sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens auch im Jahr 2025 an unserem Finanzbedarf und den haushaltsrechtlichen Maßgaben orientieren. Deshalb schlägt die Verwaltung eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens B 2025 um rd. 120.000 EUR vor.

Die Haushaltslage erfordert ein höheres Grundsteueraufkommen insbesondere aus folgenden Gründen:

- Kreisumlagehebesatz wird voraussichtlich sich um 2,2 bis 3,3 Prozentpunkte erhöht (+470.000 bis + 700.000 € im Vergleich zu 2024)
- Sanierung Kläranlage
- Sanierung Gartenstraße
- Sanierung evang. Kindergarten

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der **Grundsteuer B** beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 902.483,90 EUR.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 461.444,57 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, **rechnet die Verwaltung für 2025** mit einer **Messbetragssumme von 475.000 EUR**. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

902.483,90 € (Grundsteueraufkommen 2024)  
 ----- = 190 v.H. (Hebesatz 2025)  
 475.000,00 € (Summe der Messbeträge 2025)

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte **Transparenzregister** veröffentlicht (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>). Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist. Inzwischen lässt sich im Register eine kontinuierlich steigende Tendenz der Hebesätze beobachten, die durch regelmäßige Aktualisierungen nachvollziehbar ist.

Für die Gemeinde Steinenbronn wird darin ein Hebesatzkorridor von 183 v.H. bis 203 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des Hebesatzkorridors.

Aufgrund der oben dargestellten Notwendigkeit, das Grundsteueraufkommen 2025 zu erhöhen, schlägt die Verwaltung vor, statt des ermittelten aufkommensneutralen Hebesatzes von 190 v.H. einen Hebesatz in Höhe von 215 v.H. zu beschließen.

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der **Grundsteuer A** beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 6.856,76 EUR.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 668,32 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, **rechnet die Verwaltung für 2025** mit einer **Messbetragssumme von 1.400 EUR**. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von

6.856,76 € (Grundsteueraufkommen 2024)  
----- = 490 v.H. (Hebesatz 2025)  
1.400,00 € (Summe der Messbeträge 2025)

In der Vergangenheit hatte die Verwaltung zum Vergleich die Hebesätze der umliegenden Gemeinden mit aufgeführt. Die Veränderung zwischen bisherigem Hebesatz und dem für das Jahr 2025 aufkommensneutralen Hebesatz ist – je nach Entwicklung der Bodenrichtwerte in den jeweiligen Gemeinden während der letzten Jahrzehnte – selbst zwischen benachbarten Gemeinden unterschiedlich, so dass ein **Vergleich der Hebesätze umliegender Gemeinden kaum mehr aussagekräftig ist.**

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, **nicht** jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den **einzelnen Steuerpflichtige**. Sinngemäß könnte man sagen, dass die Aufkommensneutralität lediglich eine Aussage darüber trifft, ob man als Gemeinde mit Inkrafttreten der Reform in etwa genauso viele Einnahmen aus der Grundsteuer anstrebt wie zuvor. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten.

Belastungsschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsschiebungen führen. 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 Belastungsschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. 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.

Für in der Gemeinde Steinenbronn typischerweise vertretenen Grundstücksarten ergeben sich durch die Grundsteuerreform mit dem vorgeschlagenen Hebesatz beispielsweise folgende Veränderungen:

Grundstücksart	Grundsteuer 2024	Grundsteuer 2025 mit vorgeschlagene m Hebesatz 225 v.H.	Grundsteuer 2025 mit Hebesatz 215 v.H.	Grundsteuer 2025 mit aufkommensneutralen Hebesatz 190 v.H.
<b>Grundsteuer B</b>				
Ein-/ Zweifamilienhaus m. kleinem Grundstück (ca. 315 m <sup>2</sup> )	190,48 €	432,02 €	412,82 €	364,82 €
Ein-/Zweifamilienhaus m. großem Grundstück (ca. 912 m <sup>2</sup> )	342,65 €	1.027,04 €	981,39 €	867,27 €
Eigentumswohnung	172,01 €	113,64 €	108,60 €	95,97 €
Reihenhaus	240,23 €	237,92 €	227,34 €	200,91 €
Mietwohngrundst.	767,27 €	787,28 €	752,29 €	664,81 €
Geschäftsgrundst.	5.687,89 €	1.305,14 €	1.247,13 €	1.102,11 €
unbeb. Grundstück „Wohnen“	262,19 €	1.310,99 €	1.252,72 €	1.107,05 €
unbeb. Grundstück „Gewerbe“	852,95 €	2.492,10 €	2.381,34 €	2.104,44 €
<b>Grundsteuer A</b>				
	Grundsteuer 2024	Grundsteuer 2025 mit vorgeschl.Hebesatz 490 v.H.		
Landwirtschaftlicher Betrieb	658,22 €	171,40 €		
Landwirtschaftliches Grundstück	13,25 €	27,24 €		

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge alt / neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten oder Gebiete und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Den Anlagen ist eine Kalkulation beigelegt, die aufzeigt, wie sich das Aufkommen der Grundsteuer B durch die unterschiedlichen Hebesätze, von 180 v.H. bis 225 v.H. (in 5er Schritten) entwickeln würde.

Im Rahmen der Vorberatung im Verwaltungs- und Sozialausschuss am 22.10.2024 wurden durch die anwesenden Ausschussmitglieder noch folgende Punkte angebracht:

- ein Hebesatz von 215 % liegt um etwa 10 % über dem aufkommensneutralen Hebesatz B von 190 % → bsp. der Landkreis Böblingen plant seinen Kreisumlagehebesatz ebenso um rd. 10 % anzuheben
- die Haushaltsplanung 2025 rechtfertigt eine minimale Steigerung gegenüber der Aufkommensneutralität
- Verlagerung der Steuerlast innerhalb der Grundstückseigentümer
- Überschreitung des Korridors muss verhältnismäßig und für Bürgerschaft nachvollziehbar sein

Anlagen:  
Hebesatzsatzung\_GrSt\_GewSt\_2025  
Vergleich Hebesätze