Gemeinde KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 111/2024 vom 19.11.2024			Finanzverwaltung		
Sitzung des	GR				
am	27.11.2024				
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö				
Vorberatung (V)					
Entscheidung (E)	E				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Anpassung der Hebesätze für Grundsteuer A und B ab 2025 sowie Einführung einer Satzung über die Erhebung der Grundsteuer

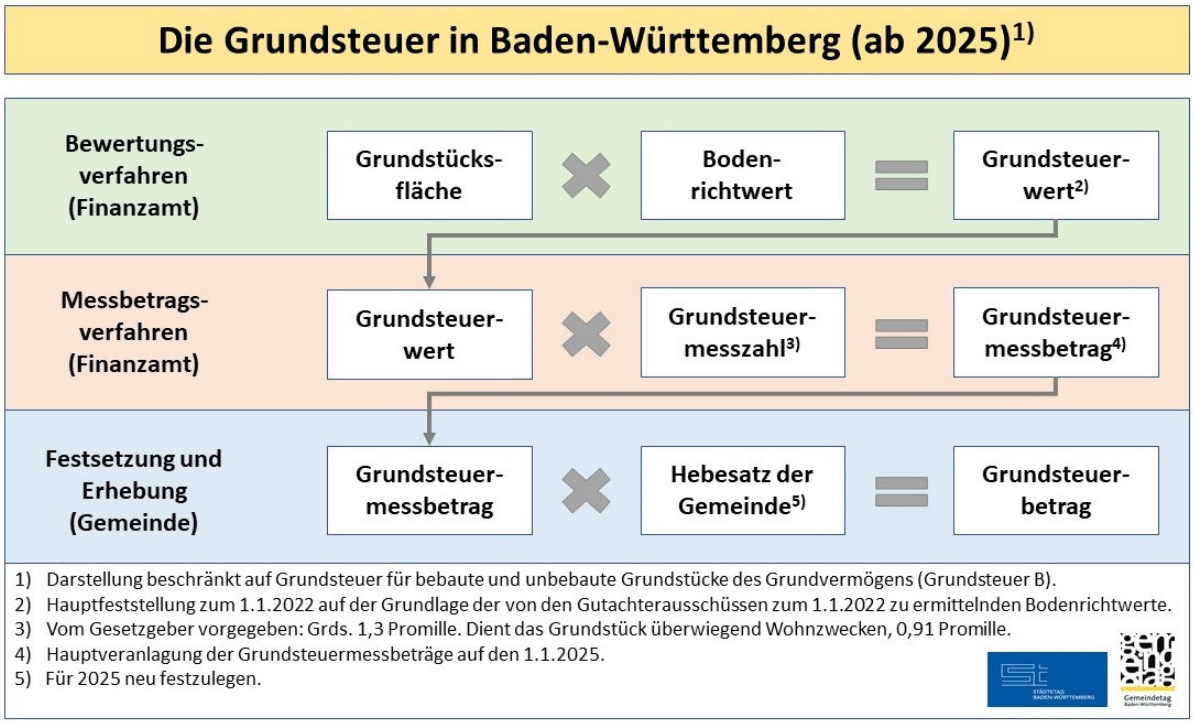
Beschlussvorschlag

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	130 v.H. (bisher 320 v.H.)
Grundsteuer B	___ v.H. (bisher 500 v.H.)
Gewerbesteuer	410 v.H. (unverändert)

1. Grundsteuerreform allgemein:



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.

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer B beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 2.399.819,25 EUR, aus der Grundsteuer A 28.905,13 EUR.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher (Stand 14.11.2024) Messbeträge für die Grundsteuer B in Höhe von insgesamt 1.013.607,67 EUR, für die Grundsteuer A 16.061,29 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 1.066.955,44 EUR für die Grundsteuer B und 22.944,70 Eur für die Grundsteuer A. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Wie Sie wissen, führen wir gem. dem Vertragswerk über das gemeinsame Wirtschaftsgebiet mit Reutlingen einen Großteil der auf unserer Markung anfallenden Grund- und Gewerbesteuern (konkret: 83,4 %) an Reutlingen ab. Gem. § 14 Abs. 2 des Grundvertrags muss bei unterschiedlichen Hebesätzen für die im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet anfallenden Realsteuern immer auf Basis des höheren Hebesatzes ausgeglichen werden. Konkret bedeutet das, wenn Reutlingen die Hebesätze für die Grundsteuer B erhöht und die Gemeinde Kusterdingen nicht mitzieht, muss Kusterdingen die Steuereinnahmen auf Markung Kusterdingen im Gemeinsamen Wirtschaftsgebiet auf Basis der höheren Hebesätze an Reutlingen abführen, obwohl die höheren Einnahmen tatsächlich nicht vorhanden sind.

Die Stadt Reutlingen wird am 26.11.2024 voraussichtlich gemäß der uns vorliegenden Sitzungsvorlage für die Grundsteuersteuer B einen Hebesatz in Höhe von 320 v.H. beschließen.

2. Aufkommensneutralität:

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sind wie davor. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt. Über die Höhe ihrer Hebesätze entscheiden die Kommunen eigenständig.

3. Kalkulation der Hebesätze – jeweils für Grundsteuer A und B

Für die Kalkulation der Hebesätze ab 2025 wurden 3 Szenarien erstellt:
Erläuterungen: GDE (Gemeindegebiet), GWG (gemeinsames Wirtschaftsgebiet)

1. Szenario: aufkommensneutrale Hebesätze ohne die Berücksichtigung des Reutlinger Effekts und daraus resultierende Mindereinnahmen.

	Grundsteuer B 2024	Messbeträge aktuell	Messbeträge erwartet	Hebesatz	Grundsteuer B 2025	Mindereinnahmen
GDE	1.298.273,15 €	910.368,66 €	958.282,80 €		2.155.390,39 €	
GWG	1.101.546,10 €	103.239,01 €	108.672,64 €		244.428,86 €	**103.323,60 €**
	2.399.819,25 €	**1.013.607,67 €**	**1.066.955,44 €**	**225**	**2.399.819,25 €**	
	Grundsteuer A 2024	Messbeträge aktuell	Messbeträge erwartet	Hebesätze	Grundsteuer A 2025	
GDE	**28.905,13 €**	**16.061,29 €**	**22.944,70 €**	**126**	**28.905,13 €**	

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von 225 v.H., bei der Grundsteuer A mit einem Hebesatz von 126 v.H.

Hieraus würden Mindereinnahmen entstehen in Höhe von rund 100 TEUR. Davon müssten gemäß Vertrag rund 80 TEUR von uns an Reutlingen abgeführt werden.

2. Szenario: aufkommensneutrale Hebesätze mit Berücksichtigung des Reutlinger Effekts (nur Grundsteuer B)

	Grundsteuer B 2024	Messbeträge aktuell	Messbeträge erwartet	Hebesatz	Grundsteuer B 2025
GDE	1.298.273,15 €	910.368,66 €	958.282,80 €		2.248.190,17 €
GWG	1.101.546,10 €	103.239,01 €	108.672,64 €		254.952,68 €
	2.399.819,25 €	**1.013.607,67 €**	**1.066.955,44 €**	**235**	**2.503.142,85 €**

Um die Mindereinnahmen aus dem ersten Szenario auszugleichen, wäre ein Hebesatz von 235 v.H. notwendig.

3. Szenario: Übernahme des Reutlinger Hebesatzes für die Grundsteuer B und die daraus resultierenden Mehreinnahmen

	Grundsteuer B 2024	Messbeträge aktuell	Messbeträge erwartet	Hebesatz RT	Grundsteuer B 2025	Mehreinnahmen
GDE	1.298.273,15 €	910.368,66 €	958.282,80 €		3.066.504,96 €	
GWG	1.101.546,10 €	103.239,01 €	108.672,64 €		347.752,45 €	
	2.399.819,25 €	**1.013.607,67 €**	**1.066.955,44 €**	**320**	**3.414.257,41 €**	**1.014.438,16 €**

Durch die Übernahme der durch die Stadt Reutlingen beschlossenen Hebesätze würden bei der Grundsteuer B Mehreinnahmen in Höhe von rund 1 Mio. EUR entstehen.

Zu beachten ist, dass die zu erwartenden Messbeträge lediglich geschätzte Hochrechnungen sind. Die Erledigungsquote vom Finanzamt Tübingen für eine genauere Hochrechnung steht noch aus, sollte aber bis zur Sitzung am 27.11.2024 vorliegen.

4. Belastungsverschiebung:

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. 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 Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten. Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen 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 Belastungsverschiebungen 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.

5. 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 Kusterdingen wurde Stand 14.11.2024 ein Korridor von 203 v.H. bis 225 v.H. ausgewiesen, für die Stadt Reutlingen von 261 v.H. bis 289 v.H. ausgewiesen.

Die Angaben im Transparenzregister sind unverbindlich. Sie können den kommunalen Verwaltungen und Gemeinderäten als Anhaltspunkt dienen, wie sie die Grundsteuer insgesamt auf einem stabilen Niveau halten können.
Für die mathematische Berechnung greift das Transparenzregister zurück auf die alten Grundsteuermessbeträge, die von den Kommunen ans Statistische Landesamt gemeldeten Hebesätze für das Jahr 2024 sowie die Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter für die neue Grundsteuer bislang ermittelt haben. Derzeit liegen noch nicht alle neuen Grundsteuermessbeträge vor. Deshalb zeigt die Übersicht auch keinen exakten Wert an, sondern eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen.

Die nachträgliche Korrektur von Bodenrichtwerten durch Gutachterausschüsse kann bei einzelnen Kommunen den aufkommensneutralen Hebesatz verändern. Gleiches kann gelten, sofern in einzelnen Kommunen noch nicht alle wesentlichen Grundsteuermessbeträge festgesetzt sind. Solche Veränderungen können auch außerhalb der bisher angezeigten Bandbreite liegen

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.

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.

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Anlage