

Grundsteuerreform - Neuer Hebesatz für Grundsteuer A und Grundsteuer B

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 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 zuständigen 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 von 1,3 Promille, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist auf 0,91 Promille, 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.

Aufkommensneutralität - keine Erhöhung des Grundsteuergesamtaufkommens

Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Es ist somit vorgesehen, den Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen so zu kalkulieren, dass die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben ist.

Diese Aufkommensneutralität bezieht sich, ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtige.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. 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.

Eine Übersicht mit Beispielen, wie sich die Grundsteuer in einzelnen Fällen verändert, ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Kalkulation der Hebesätze – jeweils für Grundsteuer A und B

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A beträgt aktuell 53.000 EUR, aus der Grundsteuer B 1.250.000 EUR.

Der Hebesatz beträgt derzeit für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B jeweils 420 v.H.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von 5.892,12 EUR für Grundsteuer A und 526.198,01 EUR für Grundsteuer B festgesetzt worden. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern. Zu jetzigem Zeitpunkt fehlen immer noch rund 180 Fälle, was 4% der Messbeträge bei Grundsteuer A und B entspricht.

Eine Prognose zu den Veränderungen der Messbetragssummen ist aufgrund der Verschiedenartigkeit der einzelnen Messbetragsfälle nicht möglich. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich Messbeträge noch aufgrund fehlerhafter Angaben von Steuerpflichtigen und eingelegter Einsprüche beim Finanzamt verändern werden. Des Weiteren können in den noch offenen Fällen, auch solche enthalten sein, die zum Jahresende beendet werden.

Der aufkommensneutrale Hebesatz berechnet sich wie folgt:

Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024

----- = Hebesatz 2025 v.H.

Summe der Messbeträge 2025

Variante 1: Einheitlicher Hebesatz für Grundsteuer A und B

Gesamtaufkommen A & B 1.303.000 EUR
----- = 244
Gesamtmessbeträge A & B 532.090,13 EUR

Bei einer Hochrechnung auf volle 100% ergibt sich ein Hebesatz von 238 v.H.. Vorausgesetzt wird ein linearer Anstieg der Messbetragssumme.

Zu beachten gilt hierbei, dass es bei einem einheitlichen Hebesatz zu zusätzlichen Belastungsverschiebungen von der Grundsteuer A hin zur Grundsteuer B kommt.

Variante 2: Unterschiedliche Hebesätze für Grundsteuer A und B

Hebesatzberechnung Grundsteuer A:

Aufkommen 53.000 EUR
----- = 900 v.H.

Messbeträge 5.892,12 EUR

Derzeit sind bei Grundsteuer A ca. 92 % der Grundsteuermessbetragsbescheide eingegangen. Bei einer Hochrechnung auf volle 100% ergibt sich ein Hebesatz von 829 v.H.

Hebesatzberechnung Grundsteuer B:

Aufkommen 1.250.000 EUR
----- = 238 v.H.

Messbeträge 526.198,01 EUR

Der derzeitige Stand der eingegangenen Grundsteuermessbescheide bei Grundsteuer B sind ca. 97 %. Bei einer Hochrechnung auf volle 100% ergibt sich ein Hebesatz von 231 v.H.

Bedingt durch die unterschiedlichen Messbetragssummen kommt es zu einer Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer A und eine Reduzierung des Hebesatzes für Grundsteuer B.

Variante 3: Festlegung des Hebesatzes der Grundsteuer A auf 420 v.H. (entspricht dem bisherigen Hebesatz), Neufestlegung des Hebesatzes der Grundsteuer B

Steuerberechnung Grundsteuer A:

Messbeträge 5.892,12 EUR x 420 v.H. = 24.746,90 EUR (Steueraufkommen A)
gerundet 24.000 EUR

Hebesatzberechnung Grundsteuer B:

Aufkommen (1.250.000 EUR + 29.000 EUR)
----- = 243 v.H.

Messbeträge 526.198,01 EUR

Bei einer Hochrechnung ergibt dies ein Hebesatz von 235 v.H..

Bei allen Varianten ist zu beachten, dass bei Korrekturen mit niedrigeren Messbeträgen zu rechnen ist, beispielsweise durch Entscheidungen über eingegangener Einsprüche beim Finanzamt.

Es wird – insbesondere aufgrund der zu erwartenden Messbetragskorrekturen bei der Grundsteuer B daher vorgeschlagen den Hebesatz für

- Grundsteuer A auf 420 v.H. (unverändert) und
- Grundsteuer B auf 235 v.H.

ab 2025 festzulegen.

Transparenzregister

Im Zuge der Aufkommensneutralität hat das Finanzministerium ein sogenanntes „Transparenzregister“ veröffentlicht. In diesem wird ein Überblick über die Hebesatz-Korridore der Gemeinden für die Grundsteuer B geschaffen und Steuerpflichtige können für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen. Aus Sicht des Finanzministeriums sind diese Korridore ausschlaggebend für einen aufkommensneutralen Hebesatz. In dem aktualisierten Register steht die Gemeinde Nordheim bei einem Korridor von 216 – 238 v.H.

Der von der Verwaltung aufkommensneutral ermittelte und vorgeschlagene Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des Hebesatzkorridors. Ein Transparenzregister für die Grundsteuer A gibt es nicht.

Vergleich mit Hebesätzen benachbarter Gemeinden

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.

Erlass einer Hebesatzsatzung

In der beigefügten zu beschließenden Hebesatzsatzung (Anlage 2) werden die Steuerhebesätze für das Jahr 2025 für Grundsteuer A und B sowie für die Gewerbesteuer festgelegt. Der in der Satzung aufgeführte Hebesatz für die Gewerbesteuer entspricht dem bisher geltenden Hebesatz von 375 v.H.

Beschlussvorschlag:

1. Ab dem Jahr 2025 werden die Hebesätze wie folgt festgesetzt:

Für die Grundsteuer

- a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) auf 420 v.H.
- b) für bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) auf 235 v.H.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt unverändert bei 375 v.H.

2. Die als Anlage 2 beigefügte Hebesatzsatzung wird beschlossen

Anlagen:

1. Grundsteuerentwicklung anhand einzelner Beispiele
2. Hebesatzsatzung

Sachbearbeitung	Robin Eichhorn	22.10.2024
geprüft/freigegeben	Lück, Saskia	06.11.2024