

**Vorlage Nr. 62/2024  
zu TOP 08  
der Sitzung am 23.10.2024**

**Festsetzung neuer Hebesätze der Grundsteuer**

hier Einbringung und Diskussion-

Anlage: Rechenbeispiele-

**I Sachverhalt**

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes erfüllt. Damit durften die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31.12.2024 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 hat Baden-Württemberg Gebrauch gemacht, wo der Landtag am 04.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz beschlossen hat.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt (1. Bewertung und 2. Berechnung des Messbetrags durch das Finanzamt, 3. Bescheid der Gemeinde, Hebesatz x Messbetrag).

Für die Grundsteuer B hat 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 sind dagegen nicht relevant. Der sich ergebende Grundsteuerwert 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) hingegen wurde das Bundesmodell übernommen.

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. Zudem bezieht sich diese Aufkommensneutralität ausschließlich auf das gesamte Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde und nicht auf den einzelnen Steuerpflichtigen.

Variante 2:

Die Haushaltslage erfordert ein höheres Grundsteueraufkommen, da für die ausstehenden Projekte (Neubau Feuerwehrmagazin, Umgehungsstraße, Planungskosten Zabergäubahn) die finanziellen Mittel der Gemeinde nicht ausreichen werden und davon auszugehen ist, dass Kredite aufgenommen werden müssen.

Das Ist-Aufkommen der Grundsteuer A mit dem aktuellen Hebesatz von 380 v.H. liegt im Haushaltsjahr 2024 bei rund 19.800 €. Da der Kämmerei zum aktuellen Zeitpunkt nicht ganz 2/3 der nötigen Bescheide vom Finanzamt vorliegen, wird davon ausgegangen, dass mit einem Hebesatz von 431 v.H. dasselbe Aufkommen erreicht wird.

Das Ist-Aufkommen der Grundsteuer B mit dem aktuellen Hebesatz von 390 v.H. liegt im Haushaltsjahr 2024 bei rund 319.650 €. Bei der Grundsteuer B fehlen der Kommune nur noch knapp 3% der Bescheide vom Finanzamt. Es wird daher davon ausgegangen, dass bei einem Hebesatz von 303 v.H. dasselbe Aufkommen erreicht wird.

Die Einführung einer Grundsteuer C (erhöhter Hebesatz für unbebaute aber baureife Grundstücke) wird von der Verwaltung nicht empfohlen, da diese mit einem erheblichen Mehraufwand in der Berechnung und Bescheid Erstellung zusammenhängt. Der Gemeindetag Baden-Württemberg empfiehlt hier zunächst den Umstieg auf die neue Grundsteuer an sich zu bewerkstelligen und Erfahrungen mit dem neuen Hebesatzniveau sowie der bereits durch die neue Grundsteuer B steigenden Belastung für unbebaute, aber baureife Grundstücke, zu sammeln.

In der Vergangenheit konnte die Verwaltung die Hebesätze mit den Gemeinden im Landkreis vergleichen. Die Veränderung zwischen dem bisherigen 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 kaum mehr aussagekräftig ist.

Als Hebesätze ab dem 01.01.2025 werden von der Verwaltung für die Grundsteuer A 440 v.H. und für die Grundsteuer B 315 v.H. vorgeschlagen. Ein Beschluss der Hebesätze durch die Hebesatzsatzung der Gemeinde Pfaffenhofen wird unter TOP 9 der heutigen Sitzung vollzogen.

#### **Beschlussantrag:**

Der Vorschlag der Verwaltung zu der Hebesatzänderung der Grundsteuer A auf 440 v.H. und der Grundsteuer B auf 315 v.H. ab dem Jahr 2025 wird zugestimmt.