

Sitzungsvorlage 2024/273

Verfasser:
Stadtkämmerei, Sabrina Kühnbach

Stand: 23.10.2024

Az. 965.20

Beteiligung:

Verwaltungs- und Wirtschaftsausschuss	04.11.2024	öffentlich
Ortschaftsrat Eschach	05.11.2024	öffentlich
Ortschaftsrat Schmalegg	05.11.2024	öffentlich
Ortschaftsrat Taldorf	05.11.2024	öffentlich
Gemeinderat	25.11.2024	öffentlich

**Grundsteuerreform
- Neufassung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung) der
Stadt Ravensburg**

Beschlussvorschlag:

1. Die Neufassung der "Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer der Stadt Ravensburg (Hebesatzsatzung)" wird entsprechend der Anlage 1 beschlossen.
2. Die "Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)" vom 09.12.2019 wird mit allen Änderungen aufgehoben.

1. Allgemeines zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das Bundesverfassungsgericht 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.

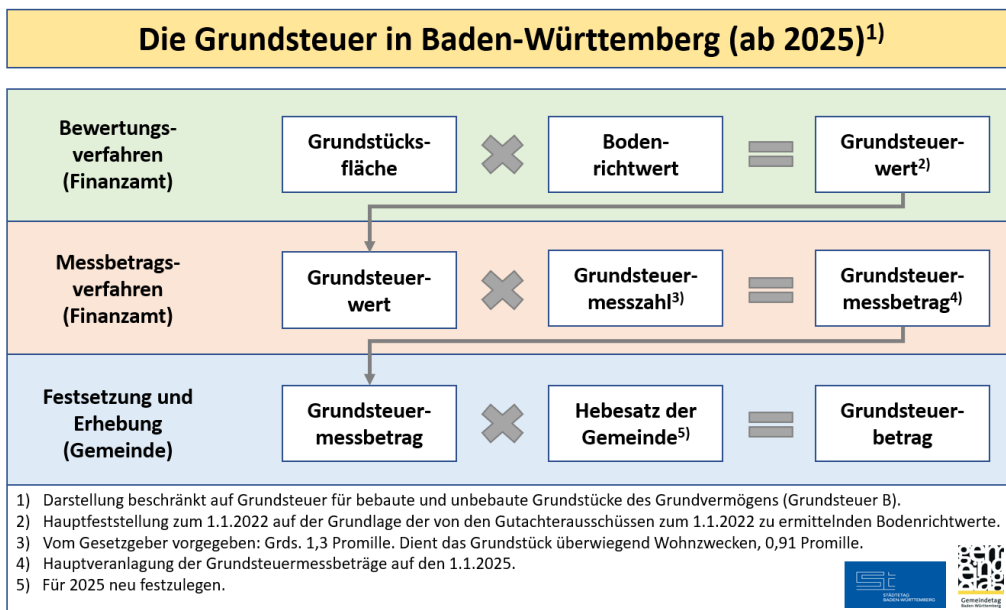
Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer 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.
- Erst 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 mehr relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt.



Bei der Land- und Forstwirtschaft (**Grundsteuer A**) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragsverfahrens. 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.

2. Aufkommensneutralität

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Zuge der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben (sog. Aufkommensneutralität).

Das bedeutet, dass die Stadt Ravensburg die zum Stand 31.12.2024 eingenommene Grundsteuer (A + B) auch im Haushaltsjahr 2025 nach neuer Rechtslage erzielt. Im Haushalt sind rund 11,49 Mio. Euro im Soll erfasst.

Die neuen Hebesätze wurden so kalkuliert, dass die Grundsteuereinnahmen in gleicher Höhe wie in 2024 erzielt werden können.

3. Belastungsverschiebungen

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der jeweiligen Grundsteuer für die einzelnen Steuerarten (A oder B) und den einzelnen Steuerpflichtigen. Das heißt, es wird trotzdem Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Manche Steuerpflichtige werden mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher.

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.

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

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 beispielsweise 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.

Anteil an Gesamtaufkommen	altes Recht bis 31.12.2024	neues Recht ab 01.01.2025
Wohnen	54 %	70 %
Gewerbe	45 %	25 %
unbebaute Grundstücke	1 %	5 %
Kontrollsumme	100 %	100 %

In der Analyse altes Recht/neues Recht zeigt sich, dass es zu Verlagerungen des Gesamtaufkommens (Summe der Grundsteuerermessebeträge) hin zu Wohngrundstücken und zu unbebauten Grundstücken kommt.

4. Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg

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. Für die Stadt Ravensburg wird darin ein Hebesatzkorridor von 283 v. H. bis 313 v. H. ausgewiesen.

Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

Kommune

Ravensburg

Kommune	Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B
Ravensburg	283 - 313

Abrufdatum: 15.10.2024

In der Vergangenheit hatte die Verwaltung zum Vergleich die Hebesätze der umliegenden Gemeinde 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 Gemeinde unterschiedlich, so dass ein Vergleich der Hebesätze umliegender Gemeinden kaum mehr aussagekräftig ist.

5. Herausforderungen bei der Bestimmung des Hebesatzes

Herausfordernd wirkt sich bei der Bestimmung des aufkommensneutralen Hebesatzes zum einen der Umstand aus, dass noch nicht alle Grundsteuermessbescheide der Grundsteuer A und Grundsteuer B vorliegen (**Quantität**).

Fehlende Messbescheide der Stadt Ravensburg		
Stand: 22.10.2024		
Grundsteuer A	265 von 802	33,04 %
Grundsteuer B	2.189 von 20.841	10,50 %

Ebenso ist die **Qualität** der Datenlage eine Herausforderung bei der Bestimmung der Hebesätze. So gibt es in den Datensätzen (Grundlagenbescheiden) Fälle, bei denen fehlerhaft eingereichte Erklärungen ohne Beanstandung durch die Finanzverwaltung verarbeitet wurden.

Die Kommune ist jedoch an den Grundlagenbescheid des Finanzamtes gebunden und darf nicht vom Bewertungsergebnis des Finanzamtes abweichen. Die Verwaltung hat jedoch fortlaufend erkennbare Abweichungen dem Finanzamt gemeldet und eine Änderung zugunsten der Steuerpflichtigen angeregt.

Wöchentlich erreichen die Stadt Ravensburg neue Datensätze in Form von erstmaligen Grundsteuermessbescheiden sowie Korrekturen oder Aufhebungen von Grundsteuermessbescheiden. Die Entwicklung des Datenbestandes ist daher weiterhin höchst dynamisch.

6. Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze Grundsteuer A und B

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A und B beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre zum 31.12.2024 zusammen **11.489.701,38 Euro**.

Grundsteuer B	Anzahl	Messbeträge
Festgesetzte Grundsteuermessbeträge	18.607	3.425.920,53 €
zuzüglich Schätzung ausstehende Veranlagungen	2.234	411.324,04 €
gesamt	20.841	3.837.244,57 €
Grundsteuer A		
Festgesetzte Grundsteuermessbeträge	526	23.127,86 €
zuzüglich Schätzung ausstehende Veranlagungen	276	12.135,53 €
gesamt	802	35.263,39 €
Grundsteuer A + B zusammen		3.872.507,96 €

Die endgültige Messbetragssumme wird sich aufgrund der noch ausstehenden Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch Einsprüche und Korrekturen gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern und zu Anpassungen der Hebesätze führen.

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

$$\frac{\text{Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = \text{Eröffnungs-Hebesatz 2025}$$
$$\frac{11.489.701,38 \text{ Euro}}{3.872.507,96 \text{ Euro}} = 297 \text{ v. H.}$$

Nach der oben dargestellten Berechnung beträgt der aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer A und Grundsteuer B zusammen zum Start der neuen Grundsteuer 297 vom Hundert. Dem Appell der Aufkommensneutralität der Landesregierung wird damit nachgekommen.

7. Grundsteuer C

Bei der Grundsteuer C handelt es sich nicht um eine neue Steuer, sondern nur um eine neuartige Hebesatzmöglichkeit für die Gemeinden. In der Satzung muss eine sorgfältige städtebauliche Begründung für die Erhebung einer Grundsteuer C enthalten sein. Derzeit liegen noch folgende Problemstellungen bei der Umsetzung der Grundsteuer C vor:


- Kein Anwendungserlass zum Landesgrundsteuergesetz: Zum § 50a Landesgrundsteuergesetz gibt es noch keinen entsprechenden Anwendungserlass der Finanzverwaltung, so dass inhaltliche Fragen, wie zum Beispiel wie hoch darf ein maximaler gesonderter Hebesatz sein (keine Erdrosselungswirkung), derzeit nicht rechtsicher festzulegen sind.
- Das gewünschte Lenkungsziel der Grundsteuer C greift nicht auf Problemimmobilien: Als baureife Grundstücke kommen nur unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 Bewertungsgesetzes (BewG) in Betracht. "Schrottimmobilien" oder "mindergenutzte Grundstücke" können nicht der Grundsteuer C unterworfen werden.
- Personalaufwand: Die aufwendige Feststellung, ob ein unbebautes Grundstück dann auch nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnte, muss aufgrund des baufachlichen Wissens vom Baudezernat geleistet werden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass der Einführungsprozess der Grundsteuer C mit einer hohen Anzahl von Rechtsbehelfsverfahren sowohl bei Dezernat III als auch bei der Stadtkämmerei einhergehen wird.

Aufgrund der oben genannten Problemstellungen wird die Entscheidung über die Einführung des gesonderten Hebesatzes C vorerst zurückgestellt.

Kosten und Finanzierung:

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	€
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	
Bezeichnung Kostenstelle	
Seite im Haushaltsplan	
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	
Planansatz ordentlicher Ertrag	11.489.701 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz	
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?
	Ja <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ

Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits im Text Sachverhalt am Text Sachverhalt bewertet.

Anlage/n:

Anlage 1: Hebesatzsatzung der Stadt Ravensburg