

**Vorlage Nr. 8 / 2023**



AZ : 022.31  
Amt : Fachbereichsleiter Wirtschaft und Finanzen  
Steffen Heber  
Datum : 02.10.2023

**Aktueller Sachstand zur Grundsteuerreform**

<u>Beratung</u>		<u>Beschluss</u>	
<input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	am	<input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	am
<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss	am
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	am 17.10.2023	<input type="checkbox"/> Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium

**Befangenheit:**

**Beschlussvorschlag**

Kennntnisnahme

**Finanzierung**

Durch HH-Plan , Haushaltsstelle abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Außer-/Überplanmäßig:	

**Ergebnis**

<input type="checkbox"/> <b>beschlossen</b>	<input type="checkbox"/> <b>nicht beschlossen</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig	Stimmenverhältnis: ___ : ___
<input type="checkbox"/> mit Gegenstimmen	Enthaltungen: ___
Stimmverh.: ___ : ___	
Enthaltungen: ___	

## Sachvortrag:

### Altes Grundsteuerrecht:

Im alten Grundsteuerrecht wurde für jedes Grundstück ein Einheitswert festgesetzt. Dieser enthielt sowohl den Gebäudewert als auch den Grundstückswert, wurde jedoch auf das Jahr 1964 rückindiziert. Die Grundsteuer war zu diesem Zeitpunkt durch ein Bundesgesetz geregelt, welches keine länderspezifischen Abweichungen zugelassen hatte. Örtlich durften die Gemeinden den Hebesatz für ihr Gemeindegebiet individuell festlegen. Die aktuellen Hebesätze in Ilsfeld sind für die Grundsteuer A = 330 v.H. und für die Grundsteuer B = 360 v.H.

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 festgestellt, dass die Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig ist. Grund für die Verfassungswidrigkeit war das Festhalten an der Einheitsbewertung der Grundstücke zum Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964. Dies führte in der Praxis zu Ungleichbehandlungen, welche nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nicht mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind. Daraufhin wurde vom Bundesverfassungsgericht eine Neuregelung ab spätestens 01.01.2025 gefordert.

### Neues Grundsteuerrecht:

Der Gesetzgeber hat auf die Aufforderung des Bundesverfassungsgerichts reagiert und im Jahr 2019 ein neues Bundesgrundsteuergesetz erlassen. Das Bundesmodell sieht vor, den Einheitswert für Grundstücke A und B aus dem Ertragswert zu ermitteln, dies ist eine Kombination von Bodenwert, Nettokaltmiete bzw. bei Grundstücken A die Ertragsfähigkeit, Art der Nutzung, Gebäudealter und Steuermesszahl (Ausgleich der Wertsteigerungen). Neu ist die Schaffung einer Länder-Öffnungsklausel, die es den Bundesländern ermöglicht, eigene Berechnungsmodelle festzulegen. Das Hebesatzrecht der Gemeinden bleibt unberührt. Zusätzlich wurde die Möglichkeit geschaffen, einen Hebesatz für die Grundsteuer C (baureife, unbebaute Grundstücke) einzuführen.

Durch die Länder-Öffnungsklausel entsteht in der Bundesrepublik ein Flickenteppich an Regelungen. 9 Bundesländer haben das Bundesmodell unverändert übernommen, 2 Bundesländer haben das Bundesmodell mit einer angepassten Steuermesszahl übernommen, 2 Bundesländer haben ein eigenes Flächen/Lage Modell eingeführt, 1 Bundesland hat ein eigenes Flächenmodell eingeführt und 1 Bundesland hat ein Wohnlagemodell eingeführt.

Baden-Württemberg hat ebenfalls von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und mit dem Gesetz aus dem Jahr 2021 ein Bodenwertmodell eingeführt. Die neue Grundsteuer B berechnet sich mit der Formel  $\text{Bodenrichtwert} \times \text{Fläche} \times \text{Steuermesszahl}$  (je nach Art der Nutzung unterschiedlich).

Die Grundsteuer A wird in Baden-Württemberg nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei wird der Ertragswert mit der neuen Steuermesszahl multipliziert. Nach dieser Vorgehensweise wurde auch im alten Grundsteuerrecht verfahren, jedoch wurden im alten Recht die Werte auf 1964 zurückgerechnet und es gab andere Steuermesszahlen.

Die Grundstückseigentümer in der gesamten Bundesrepublik wurden daraufhin aufgefordert zur Feststellung der neuen Grundstückswerte im Elster-Verfahren ihre Grundstücksdaten einzugeben. Die offizielle Frist für die Grundsteuer B ist am 31. Januar 2023 zu Ende gegangen. Für die Grundsteuer A war die Abgabe noch bis zum 31. März 2023 möglich.

Zum 07. September 2023 sind bei der Finanzverwaltung rd. 90% der Grundsteuer-Feststellungserklärungen (Grundvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen) eingegangen. Zum 31. August 2023 betrug die Erledigungsquote der Finanzämter beim Grundvermögen rd. 67%.

Für die Grundstücke des Grundvermögens wurden bis Ende Juli 2023 sämtliche Erinnerungsschreiben versandt. Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke wird der Versand vom 3. Quartal 2023 auf Anfang 2024 verschoben.

#### Neue Messbescheide ab 2025:

Viele Bürger haben vom Finanzamt die neuen Messbescheide bereits erhalten. Darauf werden ihnen die neuen Grundstückswerte und Messbeträge mitgeteilt und festgesetzt.

Die Gemeinde Ilsfeld ist in diesem Verfahren nicht eingebunden und kann hierauf keinen Einfluss nehmen. Bürger die mit ihrem neuen Messbescheid nicht einverstanden sind müssen Einspruch beim zuständigen Finanzamt einlegen.

Die maßgeblichen Bodenrichtwerte sowie die Einteilung der Bodenrichtwertzonen werden von den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt und alle zwei Jahre aktualisiert.

Die Grundstückswerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt, die erste Hauptfeststellung erfolgte zum 01. Januar 2022. Demzufolge erfolgt die erste allgemeine Aktualisierung mit der Hauptfeststellung zum 01. Januar 2029 (§ 15 LGrStG).

Im Einzelfall kann es auch zu einer früheren Wertfortschreibung kommen, wenn der aktuelle Grundstückswert von dem Wert der letzten Hauptfeststellung um mehr als 15.000 Euro abweicht (§ 16 LGrStG). Gründe hierfür können die Änderung des Bodenrichtwerts, die Änderung der Fläche oder die Änderung der Art der Nutzung sein. Sollten die Voraussetzungen vorliegen, werden die Messbescheide entsprechend überarbeitet.

Den Gemeinden wurde die Möglichkeit eingeräumt, eine Grundsteuer C für baureife Grundstücke festzulegen. Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach

Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

Grundsätzlich war die Absicht der Reform, das Aufkommen an Grundsteuer in der Gesamtsumme wertneutral zu halten, sodass keine Mehrerträge bei den Gemeinden verbleiben. Die ersten Messbescheide haben jedoch gezeigt, dass es zum Teil zu einer deutlichen Verschiebung bei der Höhe der Grundsteuer kommen wird. In Baden-Württemberg wird aufgrund des Bodenwertmodelles vor allem der Verbrauch von Boden besteuert.

Die Höhe der neuen Hebesätze werden im Laufe des Jahres 2024 von der Gemeinde Ilsfeld berechnet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Hierzu liegen jedoch noch nicht alle Messbescheide vor. Derzeit haben wir vom Finanzamt lediglich rund 76% aller Grundsteuer B-Messbescheide erhalten. Für die Grundsteuer A liegen uns noch gar keine Messbescheide vor. Ob für die Grundsteuer C ein abweichender Hebesatz festgelegt wird, muss noch diskutiert und vom Gemeinderat entschieden werden.

Es ist unmöglich über den Hebesatz alle Veränderungen aufzufangen. Es wird Gewinner und Verlierer der Reform geben, auch dann, wenn sich das Gesamtvolumen der Grundsteuer in Ilsfeld durch einen angepassten Hebesatz nicht verändert.