

AZ : 022.31
 Amt : Fachbereichsleiter Wirtschaft und Finanzen
 Steffen Heber
 Datum : 26.11.2024

Grundsteuerreform / Hebesatzsatzung

- a) Kalkulation der Hebesätze für die Grundsteuer A und B**
- b) Hebesatz für die Gewerbesteuer**
- c) Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)**

<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 10.12.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat am 10.12.2024
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium

Befangenheit:

Beschlussvorschlag

Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird auf 620 v.H. und der Hebesatz für die Grundsteuer B auf 210 v.H. festgesetzt.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird auf 410 v.H. festgesetzt.

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) laut Anlage.

Finanzierung

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

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen

Stimmverh.: ___ : ___

Enthaltungen: ___

nicht beschlossen

Stimmenverhältnis: ___ : ___

Enthaltungen: ___

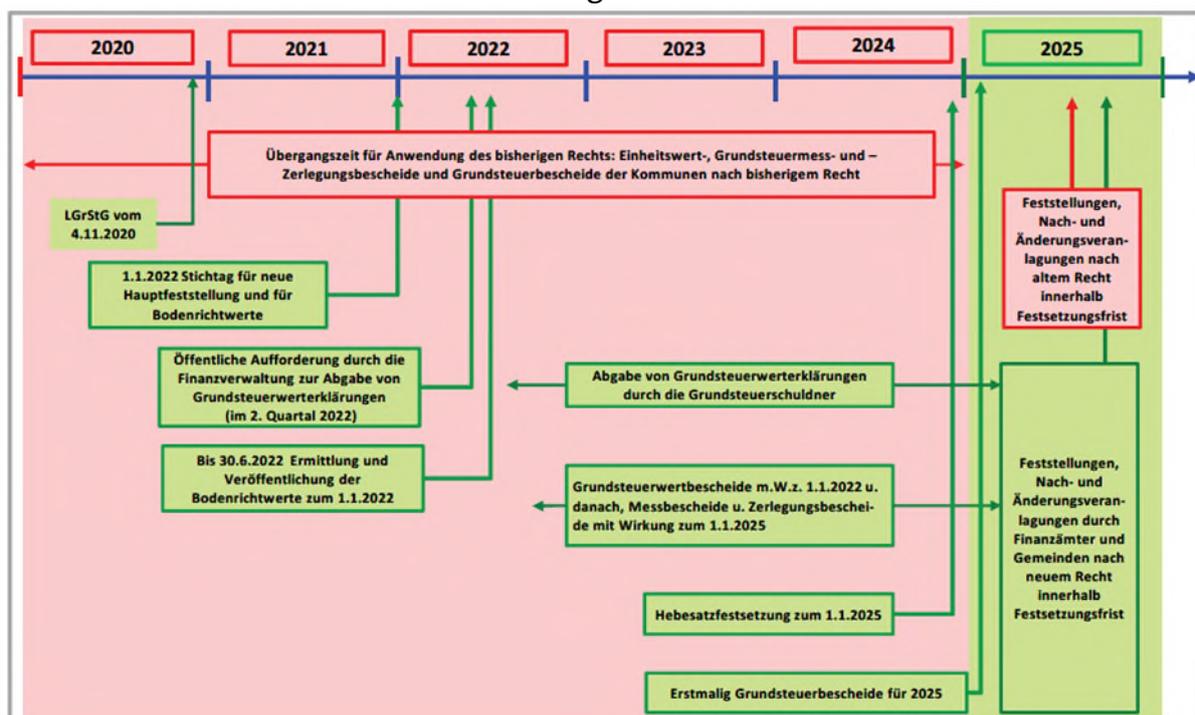
Sachvortrag:

A) Kalkulation der Hebesätze für die Grundsteuer A und B

1. Grundsteuer allgemein

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 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 31.12.2019 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 31.12.2024 angewandt werden.

Grundsteuerreform in Baden-Württemberg:



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 auch das Land Baden-Württemberg, dessen Landtag am 4.11.2020 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 Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten 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 relevant. In Baden-Württemberg bleiben 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.

Berechnungsmethode Grundsteuer B:

Festsetzung durch das Finanzamt:

$$\text{Grundstücksfläche} \quad \times \quad \text{Bodenrichtwert}^1 \quad = \quad \text{Grundsteuerwert}$$

Festsetzung durch das Finanzamt:

$$\text{Grundsteuerwert} \quad \times \quad \text{Steuermesszahl (1,3 Promille)}^2 \quad = \quad \text{Grundsteuermessbetrag}$$

Festsetzung durch die Kommune:

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \quad \times \quad \text{kommunaler Hebesatz} \quad = \quad \text{Grundsteuer B}$$

¹ Der Bodenrichtwert ist das zentrale Element für die Berechnung der Grundsteuer und wird von den Gutachterausschüssen der Kommunen ermittelt. Der Bodenwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen (§ 196 Abs. 1 BauGB). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet (§ 38 Abs. 1 LGrStG).

² Abschlag von 30 % für überwiegend für Wohnzwecke genutzte Grundstücke (Steuermesszahl = 0,91 Promille anstatt 1,3 Promille)

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 künftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Berechnungsmethode Grundsteuer A:

Festsetzung durch das Finanzamt:

$(\text{Fläche/ar} \times \text{typisierter Reinertrag}^1 + \text{Zuschläge}) \times 18,6 \text{ (Kapitalisierungsfaktor)} = \text{Grundsteuerwert}$

Festsetzung durch das Finanzamt:

$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl (0,55 Promille)} = \text{Grundsteuermessbetrag}$

Festsetzung durch die Kommune:

$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{kommunaler Hebesatz} = \text{Grundsteuer A}$

¹ Reinertrag in € (Durchschnitt der letzten 10 Jahre vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt)

Die Grundsteuer ist mit einem jährlichen Aufkommen von rund 1,9 Mio. Euro neben der Gewerbesteuer die wichtigste kommunale Steuerquelle der Gemeinde Ilsfeld. Hiervon entfallen – Stand November 2024 – auf die Grundsteuer A ca. 62.900 Euro und auf die Grundsteuer B ca. 1.745.200 Euro.

Die Grundsteuer dient wie alle anderen Steuern der Erzielung von städtischen Einnahmen zu allgemeinen Finanzierungszwecken und stellt keine Gegenleistung für eine besondere Leistung dar. Zudem ist die Grundsteuer der einzige Steuerertrag, welcher konjunkturunabhängig ist. Somit kann mit den tatsächlichen Erträgen auch gerechnet werden.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen.

2. Erhöhung des Grundsteueraufkommens

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Rahmen der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben. Dies wurde als sogenannte Aufkommensneutralität bezeichnet. Die Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass für den einzelnen Steuerpflichtigen die gleiche Summe an Grundsteuer anfällt wie seither auch. Eine

Gleichheit für jeden einzelnen Bürger durch die Aufkommensneutralität herzustellen ist unmöglich.

Von kommunaler Seite wurde unterstrichen, dass die Festsetzung der Hebesätze eine originär kommunale Angelegenheit ist. Wie in jedem Haushaltsjahr muss sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens auch im Jahr 2025 an dem Finanzbedarf der Gemeinde Ilsfeld und den haushaltsrechtlichen Maßgaben orientieren. Deshalb schlägt die Verwaltung zusammen mit der Haushaltsstrukturkommission des Gemeinderats eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens vor.

Die Haushaltslage erfordert ein höheres Grundsteueraufkommen insbesondere aus folgenden Gründen:

- Die Hebesätze für die Grundsteuer A wurden zuletzt im Jahr 2016 angepasst. Die Hebesätze für die Grundsteuer B wurden zuletzt im Jahr 2020 angepasst. Seither wurden die Hebesätze nicht mehr erhöht. Die Grundsteuer ist somit in den letzten 9 bzw. 5 Jahren nicht an die Inflation angepasst worden. Die Aufwendungen der Gemeinde Ilsfeld, insbesondere die Personal- und Unterhaltungsaufwendungen, sind in diesem Zeitraum inflationsbedingt stark gestiegen.
- Aufgrund der aktuellen Haushaltslage und der Notwendigkeit einen genehmigungsfähigen Haushaltsplan 2025 dem Landratsamt vorzulegen hat sich die Haushaltsstrukturkommission dazu entschieden das Grundsteueraufkommen insgesamt zu erhöhen.

3. Grundsteuer C (Bauland)

Die Grundsteuer C wurde im Landesgrundsteuergesetz zunächst nicht beschlossen. Der Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung vom 05.05.2021 sah die Grundsteuer C jedoch vor. Ein entsprechender Gesetzentwurf zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes wurde von der Landesregierung in den Landtag eingebracht und am 22.12.2021 beschlossen.

Seitdem ist die Grundsteuer C in § 50 a des Landesgrundsteuergesetzes geregelt. Danach kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke bestimmen und abweichend von § 50 Abs. 4 Satz 4 1 Nummer 2 des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Die Grundsteuer C auch als sogenannte „Baulückensteuer“ bezeichnet, soll somit den Kommunen die Option einräumen, aus städtebaulichen Gründen einen höheren Hebesatz zur Mobilisierung von baureifen unbebauten Grundstücken festzulegen.

Nach aktuellen Erkenntnissen erwägen derzeit nur sehr wenige Kommunen die Einführung der Grundsteuer C zum 01.01.2025. Gründe hierfür sind zum einen die umfangreichen Vorarbeiten:

- Festlegung des örtlichen Geltungsbereichs, in dem städtebauliche Gründe vorliegen
- Ermittlung unbebauter wirtschaftlicher Einheiten im Geltungsbereich,
- Ermittlung der baureifen wirtschaftlichen Einheiten als Teilmenge der unbebauten wirtschaftlichen Einheiten im Geltungsbereich,
- jährlicher Erlass einer Allgemeinverfügung.

Hinzu kommt die Tatsache, dass für unbebaute Grundstücke nach dem neuen Recht ohnehin ein wesentlich höherer Grundsteuerbetrag als bisher zu zahlen sein wird (siehe Berechnung Grundsteuer B – Abschlag von 30 % ausschließlich für überwiegend für Wohnzwecke genutzte Grundstücke, sowie eine wesentlich niedrigere Bewertung von Bauland nach altem Grundsteuerrecht).

Außerdem liegt eine Handreichung zur Einführung der Grundsteuer C noch nicht vor, da der Fokus derzeit bei der Umsetzung der Grundsteuer A und B liegt.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die Gemeinde Ilsfeld daher zum 01.01.2025 vorerst auf die Einführung der Grundsteuer C verzichtet. Eine Prüfung und Einführung der Grundsteuer C zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen.

Auszug aus dem Landesgrundsteuergesetz:

Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer
(Landesgrundsteuergesetz - LGrStG)
Vom 4. November 2020¹

§ 50a

Gesonderter Hebesatz für baureife Grundstücke

(1) Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke bestimmen und abweichend von § 50 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

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

(3) Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

(4) Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. In dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

(5) Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte auszuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen.

(6) Hat eine Gemeinde die baureifen Grundstücke bestimmt und hierfür einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

4. Kalkulation des Hebesatzes für die Grundsteuer A

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A beträgt 62.926,75 Euro (Stand: November). Aus diesem Grundsteueraufkommen ergibt sich ein Grundsteuermessbetragsvolumen in Höhe von 19.068,71 Euro. (Grundsteueraufkommen dividiert durch den Hebesatz 2024 in Höhe von 330 v.H.)

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 10.353,94 Euro festgesetzt worden. Da den Kommunen allerdings noch nicht alle Grundlagenbescheide des Finanzamts übermittelt wurden und diese teilweise auch noch nicht bestandskräftig geworden sind (da Einsprüche erhoben wurden) bzw. das Finanzamt noch nicht alle Erklärungen der Steuerpflichtigen erhalten hat, gestaltet sich die Ermittlung des korrekten Hebesatzes sehr schwierig.

Bei einer aufkommensneutralen Berechnung ergäbe sich bei der Grundsteuer A für 2025 ein Hebesatz von

$$\frac{62.926,75 \text{ Euro}}{10.353,94 \text{ Euro}} \times 100 = 608 \text{ v.H.}$$

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage kann wie unter Nr. 2 dargestellt keine aufkommensneutrale Umsetzung erfolgen. Die Haushaltsstrukturkommission schlägt vor, den **Hebesatz für die Grundsteuer A auf 620 v.H.** festzusetzen.

5. Kalkulation des Hebesatzes für die Grundsteuer B

Für die Grundsteuer B liegen uns von Seiten des Finanzamtes, bis auf ca. 127 Fälle, die neue Messbetragssummen vor. Dies entspricht einer Rücklaufquote von ca. 97,08%. Somit können wir für die Berechnung der Grundsteuer B wie folgt verfahren.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 1.106.623,01 Euro festgesetzt worden. Da den Kommunen allerdings noch nicht alle Grundlagenbescheide des Finanzamts übermittelt wurden (s.o.) und diese teilweise auch noch nicht bestandskräftig geworden sind (da Einsprüche erhoben wurden) bzw. das Finanzamt noch nicht alle Erklärungen der Steuerpflichtigen erhalten hat, gestaltet sich die Ermittlung des korrekten Hebesatzes schwierig.

Bei der Grundsteuer B kommt außerdem erschwerend mit dazu, dass einige Objekte in der Grundsteuer B nun erstmalig veranlagt werden. U.a. sind dies die Wohngebäude der Betriebsinhaber oder seiner Familienangehörigen bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Diese wollen wir bei einer möglichen aufkommensneutralen Berechnung nicht mit berücksichtigen, da dadurch die Berechnung verfälscht würde.

Daher haben wir die bisher vom Finanzamt übermittelten Messbeträge um die Summe der Objekte, welche seither noch nicht bei der Grundsteuer B veranlagt wurden, gekürzt. Somit kommen wir auf berechnetes Grundsteuermessbetragsvolumen von 1.090.421,81 Euro.

Lt. den vom Finanzamt übermittelten derzeit alten Messbeträgen (499.709,07 Euro) ergäbe sich beim aktuellen Hebesatz von 360 v.H. ein Grundsteueraufkommen in Höhe von 1.798.952,65 Euro.

Bei einer aufkommensneutralen Berechnung ergäbe sich bei der Grundsteuer B für 2025 ein Hebesatz von

$$\frac{1.798.952,65 \text{ Euro}}{1.090.421,81 \text{ Euro}} \times 100 = 165 \text{ v. H.}$$

Würden wir die neue Grundsteuer B mit dem seitherigen Hebesatz von 360 v.H. berechnen, so ergäbe sich ein Grundsteueraufkommen in Höhe von 3.983.842 Euro. Dies wäre ein Mehrertrag von über dem doppelten des seitherigen Grundsteueraufkommens für die Grundsteuer B.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage kann wie unter Nr. 2 dargestellt keine aufkommensneutrale Umsetzung erfolgen. Die Haushaltsstrukturkommission schlägt vor, den **Hebesatz für die Grundsteuer B auf 210 v.H.** festzusetzen.

6. Belastungsverschiebungen

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. 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. 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 „Belastungsverschiebungen“ 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.

Anhand von einigen ausgewählten Objekten wurde eine Vergleichsberechnung durchgeführt. Aufgrund der verschiedenen Bodenrichtwerte und Grundstücksgrößen sowie der seitherigen Bebauung ist eine Darstellung von allen Varianten nicht möglich.

Grundstücksart <small>(die Angaben wurden 1:1 den vom Finanzamt derzeit jeweils festgelegten Messbeträgen entnommen)</small>	Grundsteuer 2024 A (330 v.H.) B (360 v.H.)	Grundsteuer 2025 A (620 v.H.) B (210 v.H.)	Erläuterungen
unbebautes Grundstück 677 m ² BRW 550 Euro/qm	Grundsteuer B 86,98 €	Grundsteuer B 1.016,38 €	Grundstücksgröße und Art der Nutzung führt zu einer Mehrbelastung, keine Ermäßigung der Steuermesszahl
Einfamilienwohnhaus 674 m ² BRW 550 Euro/qm	Grundsteuer B 446,54 €	Grundsteuer B 708,41 €	Grundstücksgröße führt zu Mehrbelastung
Mehrfamilienwohnhaus 377 m ² BRW 460 Euro/qm	Grundsteuer B 1.071,97 €	Grundsteuer B 476,41 €	Erhebliche Entlastung aufgrund Wegfall der Bewertung des Gebäudes
Einfamilienwohnhaus mit gr. Grundstück 1.056 m ² BRW 460 Euro/qm	Grundsteuer B 369,11 €	Grundsteuer B 1.107,62 €	Grundstücksgröße führt zu Mehrbelastung
Gewerbegrundstück 15.941 m ² BRW 225 Euro/qm	Grundsteuer B 15.442,78 €	Grundsteuer B 9.707,69 €	Erhebliche Entlastung des Gewerbes; Bodenrichtwert gering im Vergleich zu reiner Wohnbebauung, Wegfall der Bewertung des Gebäudes
Land- und forstwirtschaftliches Grundstück 3.314 m ²	Grundsteuer A 80,98 €	Grundsteuer A 11,59 €	Steuermesszahl neu (0,55 Promille), niedriger als vorher.
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 24.547 m ² + 2.532 m ² + 917 m ²	Grundsteuer A 41,51 €	Grundsteuer A 121,40 €	Verschiebung durch unterschiedlichen Reinertrag je Fläche

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge als/neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten, Gebiete oder Ortsteile und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

7. 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 neuen 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.

8. Geltungsdauer der Grundsteuer-Hebesätze

Das Landesgrundsteuergesetz sieht eine zeitliche Begrenzung der Grundsteuerhebesätze vor (§ 50 Abs. 2 LGrStG BW). Diese gelten höchstens für den laufenden Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge. Laut Gesetz erstreckt sich der erste Hauptveranlagungszeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2030. Der anschließende Hauptveranlagungszeitraum beginnt am 01.01.2031 und endet am 31.12.2037.

Unabhängig von diesen gesetzlichen Regelungen ist der Gemeinderat berechtigt, Änderungen der Grundsteuerhebesätze vorzunehmen. Eine Anpassung kann jederzeit in Zusammenhang mit der Finanzierung des kommunalen Haushalts erfolgen.

9. Fälligkeit von Grundsteuer bis zu 30 Euro Jahresbetrag (Kleinbetragsregelung)

Die Zahlungsfälligkeit der Grundsteuer ist in § 52 LGrStG BW geregelt. Grundsätzlich wird die Grundsteuer zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für Kleinbeträge unter 30 Euro Jahressteuer kann eine Kleinbetragsregelung bestimmt werden. Aufgrund von § 52 Abs. 2 LGrStG BW wird diese in der Neufassung der Hebesatzsatzung mit aufgenommen.

Faktisch wird die bisherige Handhabung in der Verwaltungspraxis beibehalten.

B) Hebesatz für die Gewerbesteuer

Zusammen mit Vertretern der einzelnen Fraktionen des Gemeinderats der Gemeinde Ilsfeld hat eine Haushaltsstrukturkommission getagt. Ziel der Haushaltsstrukturkommission war es, Lösungen zu finden, um einen dauerhaft genehmigungsfähigen Haushalt für die nächsten Jahre aufstellen zu können und damit den stetig wachsenden Aufwendungen entgegen zu wirken.

In einem ersten Schritt wurden wesentliche Einsparungen auf der Aufwandsseite des Haushalts vorgenommen. Diese alleine reichen jedoch noch nicht aus, um einen dauerhaft genehmigungsfähigen Haushalt verabschieden zu können. Zusammen mit

den Vertretern des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung wurde die Anhebung des Hebesatzes der Gewerbesteuer thematisiert. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass wir die kommunale Infrastruktur mit den Schulen, Kindertageseinrichtungen, Freibad, Mediothek, Markthalle, Vereinsförderung, Sportplätze und Hallen aufrecht erhalten möchten.

Der Gewerbesteuerhebesatz wurde letztmalig zum 01.01.2016 auf 360 v.H. erhöht. In der Zwischenzeit erfolgten zahlreiche Lohnerhöhungen im öffentlichen Dienst wie auch ein Ausbau der örtlichen Infrastruktur. Der noch andauernde Sanierungsstau in den gemeindlichen Einrichtungen wird in den künftigen Jahren ein enormes Sanierungsvolumen beanspruchen.

Die Grundsteuerreform mit dem vom Land Baden-Württemberg eingeführten modifizierten Bodenwertmodells hat unter anderem zur Auswirkung, dass Gewerbegrundstücke eine Entlastung bei der Grundsteuer B erfahren.

Bereits im ersten Halbjahr 2024 haben insgesamt 156 der 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg die Realsteuerhebesätze erhöht. Den Hebesatz für die Gewerbesteuer haben 115 Gemeinden erhöht. Die größte Erhöhung wurde dabei von den Gemeinden Bietigheim (Landkreis Rastatt) und Malterdingen (Landkreis Emmendingen), sowie den Städten Bad Herrenalb (Landkreis Calw) und Herbolzheim (Landkreis Emmendingen) gemeldet. In diesen Städten und Gemeinden wurden die Hebesätze der Gewerbesteuer um jeweils 60 Prozentpunkt erhöht. Mit 450 Prozentpunkten weist die Stadt Karlsruhe den höchsten Gewerbesteuerhebesatz in Baden-Württemberg auf.

Weitere Hebesätze von Kommunen, welche mit ihrem Hebesatz bei 400 v.H. oder höher liegen (Stand 2023) lauten wie folgt:

Beispielkommunen:

- Bad Krozingen	400 v.H.	- Bretten	400 v.H.	- Krautheim	400 v.H.
- Ebringen	400 v.H.	- Waghäusel	400 v.H.	- Schöntal	400 v.H.
- Kehl	400 v.H.	- Mosbach	420 v.H.	- Zweiflingen	400 v.H.
- Heidelberg	400 v.H.	- Waldbrunn	400 v.H.	- Asperg	400 v.H.
- Mannheim	430 v.H.	- Heilbronn	420 v.H.	- Bönnigheim	400 v.H.
- Pforzheim	445 v.H.	- Aidlingen	400 v.H.	- Obersontheim	420 v.H.
- Hockenheim	420 v.H.	- Esslingen a.N.	400 v.H.	- Berglen	400 v.H.
- Schwetzingen	420 v.H.	- Ostfildern	400 v.H.	- Schorndorf	405 v.H.
- Waibstadt	410 v.H.	- Plochingen	400 v.H.	- Reutlingen	410 v.H.
- Wiesenbach	410 v.H.	- Dörzbach	420 v.H.		

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage müssen die Realsteuerhebesätze angepasst werden. Die Haushaltsstrukturkommission schlägt vor, den **Hebesatz für die Gewerbesteuer auf 410 v.H.** festzusetzen.

C) Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Die Realsteuerhebesätze der Gemeinde Ilsfeld sind in der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) enthalten. Der Gemeindetag für Baden-Württemberg hat das Satzungsmuster überarbeitet.

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg können die Hebesätze in der Haushaltssatzung oder in einer entsprechenden Hebesatzsatzung festgesetzt werden.

Die Bekanntgabe der Grundsteuerjahresbescheide 2025 setzt eine rechtswirksame Satzung voraus. Satzungen werden rechtswirksam, wenn die öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen ist. Um die Grundsteuerjahresbescheide 2025 rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit (15.02.2025) versenden zu können, ist im Hinblick auf eventuelle genehmigungspflichtige Teile der Haushaltssatzung u.U. die Festsetzung der Hebesätze 2025 in einer separaten Hebesatzsatzung empfehlenswert. Die Gemeinde Ilsfeld hatte sich seither schon einer separaten Hebesatzsatzung bedient, weswegen wir diesbezüglich keine Umstellung vornehmen müssen.

Bei der Grundsteuer können die Hebesätze zwar für mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge (§ 50 Abs. 2 LGrStG). Das formelle Gesetz gibt damit eine zeitliche Grenze für die Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinden vor. Für die Gemeinden bedeutet dies, dass zum Ende des jeweiligen Hauptveranlagungszeitraums die Hebesätze zwingend durch Satzung neu festgesetzt werden müssen.

Die zu beschließende Hebesatzsatzung ist in Anlage 1 beigefügt.

Folgende Änderungen zur bestehenden Hebesatzsatzung (zu finden unter: <https://www.ilsfeld.de/website/de/rathaus-buerger/verwaltung/satzungen>) wurden vorgenommen:

§ 1 – Steuererhebung:

Die Formulierung wurde an das Satzungsmuster des Gemeindetags von Baden-Württemberg angepasst. Diese Anpassung ist aufgrund der Grundsteuerreform notwendig.

§ 2 – Steuerhebesätze:

Die Hebesätze wurden entsprechend den Beschlussempfehlungen der Haushaltsstrukturkommission angepasst.

§ 3 – Geltungsdauer:

Bei der Grundsteuer können die Hebesätze zwar für mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge (§ 50 Abs. 2 LGrStG). Eine solche Regelung ist auch wortgleich im Grundsteuergesetz des Bundes seit Jahrzehnten enthalten (§ 25 Abs. 2 GrStG). Da es vor der Grundsteuerreform keine neue Hauptfeststellung gab, hatte diese Vorschrift in der Praxis bisher keine

Bedeutung. Dies ändert sich jetzt durch die nach § 15 Abs. 1 LGrStG alle sieben Jahre von den Finanzämtern durchzuführenden Hauptfeststellungen.

Das formelle Gesetz gibt damit eine zeitliche Grenze für die Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinden vor. Für die Gemeinden bedeutet dies, dass zum Ende des jeweiligen Hauptveranlagungszeitraums die Hebesätze zwingend durch Satzung neu festgesetzt werden müssen.

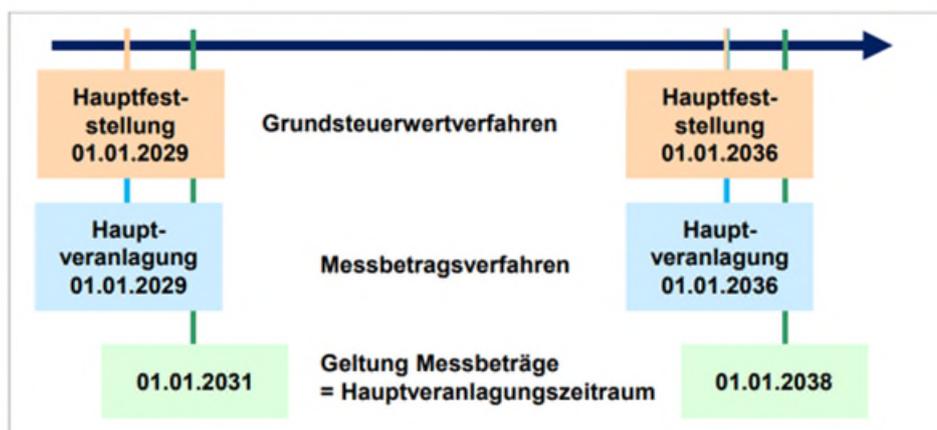
Die Regelung bedeutet aber nicht, dass bei der Festlegung der Hebesätze eine exakte zeitliche Definition des Endzeitpunktes der Gültigkeit der jeweiligen Hebesätze in die Satzung aufzunehmen ist (Krumm/Paeßens GrStG, § 25 Rdnr. 32). Im Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münsters vom 16. Juli 2013 (14 A 464/13) heißt es zu § 25 Abs. 2 GrStG, dass (Grundsteuer-) Hebesätze zwar längstens für den laufenden Hauptveranlagungszeitraum Gültigkeit haben könnten, dies aber einer Festlegung ohne zeitliche Befristung nicht entgegenstehe.

Die vom LGrStG vorgegebene zeitliche Begrenzung muss deshalb nicht explizit in die Satzung aufgenommen werden. Vielmehr gilt die Festsetzung der (Grundsteuer-) Hebesätze auch ohne entsprechende Satzungsregelung allein aufgrund von § 50 Abs. 2 LGrStG maximal bis zum Ende des laufenden Hauptveranlagungszeitraums.

Der erste Hauptveranlagungszeitraum erstreckt sich also vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2030:



Der sich daran anschließende Hauptveranlagungszeitraum beginnt dann am 1. Januar 2031 und endet am 31. Dezember 2037.



§ 4 – Grundsteuerkleinbeträge:

Wie schon § 28 Abs. 2 GrStG sieht § 52 Abs. 2 LGrStG vor, dass Gemeinden für Kleinbeträge abweichende Fälligkeiten bestimmen können. Für Beträge bis 15 Euro kann als Fälligkeit der 15. August, für Kleinbeträge bis 30 Euro je zur Hälfte der 15. Februar und 15. August festgelegt werden.

Diese Regelung wurde bereits vor Jahrzehnten im ersten landeseinheitlichen Veranlagungsprogramm standardmäßig einprogrammiert und hat sich in der Praxis bewährt.

Zu beachten ist, dass es für die Bestimmung dieser abweichenden Fälligkeiten einer entsprechenden Satzungsregelung bedarf (Krumm/ Paeßens GrStG § 28 Rdnr. 8; Roscher, GrStG § 28 Rdnr. 12; Götz in Stenger/Loose GrStG § 28 Rdnr. 16; Troll/Eisele GrStG § 28 Rdnr. 3).

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird auf 620 v.H. und der Hebesatz für die Grundsteuer B auf 210 v.H. festgesetzt.**
- 2. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird auf 410 v.H. festgesetzt.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) laut Anlage.**