

Gemeindeverwaltungsverband Raum Bad Boll

Verbandsversammlung am 27.11.2024
Sachbearbeiter: Michael Deiß, GVV Raum Bad Boll

TOP 6/ö

Grundsteuerreform 2025 - Allgemeine Information zur Umsetzung auf der Verbandsgeschäftsstelle

I. Hintergrund

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 die Bewertungsvorschriften der 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.

Im Herbst 2019 wurde vom Bundestag die Reform der Grundsteuer beschlossen und dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Der Bundesrat hat der Grundsteuerreform am 08.11.2019 zugestimmt.

Das Land Baden-Württemberg hat die Option gewählt und ein eigenes Bewertungsmodell aufgestellt. Das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) wurde am 04.11.2020 vom Landtag verabschiedet. Am 13.11.2020 wurde das LGrStG im Gesetzblatt verkündet und ist seit 14.11.2020 in Kraft.

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 Verbandsgeschäftsstelle im Namen der Verbandsgemeinden die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom jeweiligen 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. In den Verbandsgemeinden erfolgte die Festlegung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss der Stadt Göppingen.

Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken haben künftig **keine** Relevanz mehr. 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 vervielfacht. Bei bebauten Wohnbaugrundstücken ist ein Abschlag von 30% gegeben.

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.

II. Hebesatzsatzung und Hebesätze in den Verbandsgemeinden

Nachdem ab 1. Januar 2025 in Baden-Württemberg nicht mehr das Grundsteuergesetz des Bundes, sondern das Landesgrundsteuergesetz für Baden-Württemberg (LGrStG) anzuwenden ist, war eine Neufassung der Hebesatzsatzungen in allen Verbandsgemeinden notwendig, zudem waren die Hebesätze neu zu beschließen.

Die Hebesatzsatzungen wurden von allen Verbandsgemeinden in den Gemeinderatsitzungen im September und Oktober beschlossen.

Dabei wurden in den Verbandsgemeinden folgende Hebesätze beschlossen:

	Grundsteuer A		Grundsteuer B	
	2024 (alt)	2025 (neu)	2024 (alt)	2025 (neu)
Aichelberg	540 %	700 %	520 %	280 %
Bad Boll	370 %	580 %	450 %	270 %
Dürnau	400 %	600 %	400 %	290 %
Gammelshausen	490 %	990 %	490 %	350 %
Hattenhofen	380 %	500 %	380 %	210 %
Zell u. A.	350 %	470 %	380 %	235 %

Die Höhe der festgesetzten Hebesätze allein sagt nichts darüber aus, ob der einzelne Steuerpflichtige mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen muss. Allein anhand der Höhe des Hebesatzes kann keine Aussage darüber getroffen werden, ob die neue gesetzliche Regelung von einer Gemeinde aufkommensneutral oder mit der Erzielung von Mehreinnahmen umgesetzt wird.

Bei der Grundsteuer A haben die Gemeinden Aichelberg, Bad Boll, Dürnau und Zell u. A. die Hebesätze aufkommensneutral festgesetzt. Die Gemeinden Gammelshausen und Hattenhofen haben die Hebesätze niedriger als erforderlich festgesetzt, sodass hier voraussichtliche geringere Erträge erzielt werden.

Bei der Grundsteuer B haben die Gemeinden Aichelberg, Dürnau, Gammelshausen, Hattenhofen und Zell u. A. die Hebesätze aufkommensneutral festgesetzt. Die Gemeinde Bad Boll hat einen höheren Hebesatz festgelegt, um künftig Mehreinnahmen aus der Grundsteuer B zu erzielen.

III. Vergleich der Hebesätze mit anderen Gemeinden

In der Vergangenheit wurden die Hebesätze der Gemeinden gerne miteinander verglichen. **Ein Vergleich der Hebesätze ist ab dem Jahr 2025 nicht mehr aussagekräftig**, da sich die Bodenrichtwerte in den letzten Jahrzehnten selbst in benachbarten Gemeinden unterschiedlich entwickelt haben.

Eine Gemeinde mit hohen Bodenrichtwerten kann beispielsweise zukünftig einen geringeren Hebesatz festlegen und dennoch dieselben Grundsteuereinnahmen wie bisher erzielen. Auch örtliche Gegebenheiten wie bspw. die Anzahl der unbebauten Grundstücke, die Gewerbegebiete sowie die Größe der Grundstücke tragen dazu bei, dass jede Gemeinde einzeln betrachtet werden muss.

IV. Belastungsverschiebungen

Aufgrund der neuen Berechnungsweise ergeben sich für einzelne Grundstückseigentümer zum Teil deutliche Veränderungen zur bisher gezahlten Grundsteuer, da nur

noch die Grundstücksgröße und der Bodenrichtwert relevant sind und die Art und Nutzung der Grundstücke außer Betracht bleibt.

Ganz allgemein lassen sich zur Beitragsverschiebung folgende Aussagen treffen (Allerdings ist zu beachten, dass jeder Fall individuell betrachtet werden muss):

- Grundsätzlich ist eine Verschiebung Grundsteuerlast zu Lasten der Einfamilienhäuser bei gleichzeitiger Entlastung der Eigentumswohnungen gegeben.
- Da Gewerbegebiete einen niedrigeren Bodenrichtwert als Wohnbaugebiete haben, ist eine Verschiebung der Grundsteuerlast von Gewerbegebieten zu Wohnbaugebieten gegeben
- Unbebaute Baugrundstücke zahlen zukünftig deutlich mehr Grundsteuer als bisher, da für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrag zukünftig ausschließlich der Bodenrichtwert maßgeblich ist. Zudem ist bei unbebauten Grundstücken kein Abschlag von 30% für Wohnnutzung vorgesehen.
- Bei Gemeinden mit verschiedenen Ortsteilen sind die Bodenrichtwerte in den Kerngemeinden in der Regel höher als in den kleineren Ortsteilen, sodass eine Verschiebung zu Lasten der Kerngebiete, bei gleichzeitiger Entlastung der kleineren Ortsteile gegeben ist.

IV. Weitere Umsetzung der Grundsteuerreform auf der Verbandsgeschäftsstelle

Für alle 6 Verbandsgemeinden sind von der Verbandsgeschäftsstelle knapp 10.000 Grundsteuerbescheide zu verschicken. Der Versand der Grundsteuerbescheide ist zum 02.01.2025 (manuelle Bescheide) bzw. 03.01.2025 (maschinelle Bescheide) für alle Verbandsgemeinden geplant, sodass die Fälligkeit der 1. Rate der Grundsteuer in allen Gemeinden am 15.02.2025 gewährleistet ist.

Grundsteuerkleinbeträge werden wie in der Vergangenheit mit ihrem Jahresbetrag am 15.08.2024 fällig, wenn dieser 15 € nicht übersteigt.

Liegt der Jahresbetrag zwischen 15 € und 30 €, werden die Beträge je zur Hälfte am 15.02. und 15.08. fällig.

Die bereits erteilten SEPA-Basislastschriftmandate zur Grundsteuer werden auch für die Grundsteuer 2025 weiter Gültigkeit haben.

Die Verbandsgeschäftsstelle wird den Grundsteuerbescheiden ein doppelseitiges Merkblatt zur Grundsteuer beiliegen. Zudem können ausführliche Informationen zur Grundsteuer über die Homepage des Gemeindeverwaltungsverbandes unter

<https://www.gvv-boll.de/aktuelles/neuigkeiten/neuigkeiten.html>

abgerufen werden.

Eine umfangreiche Bürgerinformation erfolgt über die das Mitteilungsblatts in KW 51/2024 (Titelinnenseite), das am 19.12.2024 erscheint sowie über das Mitteilungsblatt 01/2025, das am 09.01.2025 erscheint.

Zusätzlich richtet die Verbandsgeschäftsstelle eine Grundsteuerhotline und eine Mailadresse für Rückfragen zur Grundsteuerreform ein:

Mail für Anfragen zur Grundsteuerreform: grundsteuer@gvv-boll.de

Hotline-Nummer: 07164/91004-99

Die Hotline-Nummer wird folgenden Sprechzeiten erreichbar sein:

Montag bis Donnerstag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:0 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag	9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

XI. Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Umsetzung der Grundsteuerreform in den Verbandsgemeinden zur Kenntnis

Bad Boll, 12.11.2024

gez. Michael Deiß