

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/257		
Aktenzeichen: Federführung:	965.140.000 Steuerverwaltung			
Verwaltungsausschuss		Kenntnisnahme	öffentlich	17.09.2024

Pr. Nr. 14

Umsetzung der Grundsteuerreform in Ettlingen - Information Vorlage: 2024/257

zur Kenntnis genommen

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Erläuterungstext

1. Ausgangslage

Die bisherige Grundsteuer hat in Baden-Württemberg im Wesentlichen auf Werte für die Einheitswertberechnung aus dem Jahr 1964 zurückgegriffen. Die Verhältnisse haben sich seit dem Jahr 1964 stark verändert – die Einheitswerte entsprechen nicht mehr den aktuellen Marktwerten der Grundstücke, was zu einer ungleichen Besteuerung zwischen Steuerschuldnern mit Einheitswerten aus 1964 und Steuerschuldnern mit aktuelleren Einheitswerten führt. Vor diesem Hintergrund hatte das Bundesverfassungsgericht (BVG) 2018 in seiner Entscheidung festgestellt, dass die bisherigen Regelungen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz verletzen und den Gesetzgeber zu einer Neuregelung verpflichtet. Dem Gesetzgeber wurde vom BVG eine Frist bis Ende 2019 gesetzt, um die Ermittlung des Einheitswerts neu zu regeln. Diese Frist wurde dann auch eingehalten und eine Grundsteuerreform beschlossen, die am 1. Januar 2025 in Kraft tritt.

Die Grundsteuerreform zielt drauf ab, das gesamte Grundsteueraufkommen in Deutschland weitestgehend auf dem gegenwärtigen Niveau zu halten, um Aufkommensneutralität zu gewährleisten. Zudem sollen Städte und Gemeinden auch weiterhin die für sie notwendigen Einnahmen aus der Grundsteuer erzielen können.

2. Umsetzung der Grundsteuerreform in Ettlingen – Ablauf

Derzeit führt das Finanzamt Ettlingen immer noch die Bewertung der einzelnen Grundstücke anhand der Meldungen der Grundstückseigentümer durch und übermittelt anschließend der Stadt Ettlingen zur Kenntnisnahme die daraus resultierenden Grundsteuermessbescheide ab 2025. Die Bescheide werden durch die Stadt stichprobenartig geprüft, offensichtliche Fehler dem Finanzamt zurückgemeldet, und anschließend erfasst. Ein aussagekräftiger Grundsteuerhebesatz kann erst ermittelt werden, wenn ausreichend Messbescheide im System eingepflegt wurden. Aufgrund unvollständiger Datenübermittlung durch das Finanzamt wäre eine Festlegung des Hebesatzes zum aktuellen Zeitpunkt ggf. nachteilig für die Steuerschuldner. Die Verwaltung beabsichtigt daher, die geplante Beschlussfassung über den neuen Hebesatz durch den Gemeinderat vom Herbst 2024 auf eine Beschlussfassung im Rahmen einer nur dafür nötigen Nachtragshaushaltssatzung Anfang 2025 zu verschieben.

Die neuen Grundsteuerbescheide ab 2025 ergehen voraussichtlich Anfang 2025. Die finanzielle Auswirkung der Grundsteuerreform wird dann den Steuerschuldnern erstmals aufgezeigt.

3. Einhalten der Aufkommensneutralität?

„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Stadt insgesamt, also für das gesamte Stadtgebiet, mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstreben soll. Dies bedeutet allerdings nicht, dass für jeden Steuerschuldner künftig die gleiche Höhe der zu zahlenden Grundsteuer anfällt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass es Fälle geben wird, in denen die Steuerschuldner teils deutlich mehr zu bezahlen haben werden als bisher, wohingegen andere weniger belastet werden.

Der Begriff „Aufkommensneutralität“ nimmt somit Bezug auf die Einnahmenentwicklung aus der Grundsteuer insgesamt, aus der Perspektive der Kommune, nicht jedoch aus der individuellen Perspektive des jeweiligen Steuerschuldners.

Dass es zu entsprechenden „Belastungsverschiebungen“ kommen kann und wird, liegt im Urteil des Bundesverfassungsgerichtes aus 2018 begründet. Aufgrund der neuen Bewertung der Grundsteuer und der Höhe der bereits feststehenden Messbeträge ist es ersichtlich, dass mit der Umsetzung der Grundsteuerreform eine ungleiche Verteilung der Grundsteuerlast zwischen Wohnbau- und Gewerbeflächen stattfinden wird. Um der Verschiebung der Grundsteuer zu Lasten der Wohngrundstückseigentümer und der Entlastung der Gewerbegrundstückseigentümer entgegen zu wirken, arbeitet die Stadt Ettlingen bereits an einem Lösungsvorschlag. Dieser könnte darin bestehen, den Hebesatz der Grundsteuer niedriger als den ermittelten Hebesatz zur Aufkommensneutralität anzusetzen und das dadurch entstandene Defizit durch eine leichte Erhöhung der Gewerbesteuer auszugleichen. Der Grundsteuervorteil der Gewerbegrundstückseigentümer würde dadurch abgeschöpft werden.

Die Entscheidung darüber obliegt dem Gemeinderat.

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine Anlagen.

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold leitet in den Tagesordnungspunkt ein und teilt mit man hat noch nicht alle Bescheide vom Finanzamt Ettlingen, daher sieht man das der Hebesatz deutlich sinken wird und man wird in nächstes Jahr festlegen.

Herr Metzen berichtet zur Vorlage. Es zeige sich bei der Grundsteuerreform eine gewisse Unwucht. Die von uns angedachte nachträgliche Erhebung ist zulässig, wir haben den Vorteil, dass wir bereits den Haushalt 2025 haben. Die Summe der Messbeträge steigert sich um 1,5 Mio. EUR, das sind ungefähr 210%.

Oberbürgermeister Arnold lässt wissen, die Logik in der Bewertung hat sich geändert aufgrund der höchstrichterlichen Entscheidung vom Bundesverfassungsgericht. Man habe jetzt mit dem alten Modell 7,2 Mio, mit dem neuen Hebesatz wird das deutlich mehr werden. Man muss den Hebesatz senken, worauf wir ihn senken, brauchen wir die Informationen des Finanzamtes. Für die Eigentümer ist es nicht von Nachteil, das soll auch rückwirkend wirken. Die Aufkommensneutralität wollen wir über 2 Steuerarten abbilden, die Eigentümer von Gewerbeimmobilien werden nicht übermäßig entlastet und Wohneigentümer nicht übermäßig belastet, das ist ein Modell, was man sich gerade ausdenkt, wird erst wenn die Daten vorliegen, fertiggestellt.

Stadträtin Werner fragt zum zeitlichen Ablauf, sie fragt ob, das Finanzamt nicht aufgefordert werden kann schneller zu arbeiten. Sie unterstützen es sehr, wenn die Verwaltung die Erhöhung der Gewerbesteuer unterstützen sie nicht. Vorschlag wäre zur Grundsteuer C, diese in den

Lösungsvorschlag einzuarbeiten, denn für Bauland, Baugebiete werden nur noch mit Bauverpflichtung unterstützt werden.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, das Finanzamt auffordern bringt nichts. Er berichtigt zur geschwächten Wirtschaft, wir haben 30 % Mehreinkommen, die Wirtschaft ist nicht geschwächt. Zu Grundsteuer C berichtet er, er würde dies gerne machen, jedoch können wir das noch nicht, das ist von der Landesregierung angekündigt, aber noch nicht umgesetzt, auf dieses Thema wartet man seit Jahren.

Stadtrat Maisch teilt mit, er findet die Vorlage mit den Vorschlägen sehr gut.

Stadträtin Hoeft fragt zur Aufkommensneutralität und ob sie sich auf den Haushalt bezieht.

Oberbürgermeister Arnold bejaht dies, es bezieht sich auf den Haushalt und nicht auf das Grundsteuermodell.

Stadträtin Wandelt sieht es positiv für Gerechtigkeit zur sorgen.

Stadtrat Dr. Armbruster schlägt vor, die kommunalen Ausgaben zu verzichten, statt die Gewerbesteuer zu erhöhen.

Stadträtin Fink-Trauschel sieht das Problem in der Grundsteuerreform, dass es doch mehr Fallstricke enthält. Sie ist sehr froh über den Weg der Verwaltung.

Oberbürgermeister Arnold sagt man muss ausbaden, was andere uns beschert haben.

Ohne weitere Aussprache vorstehende Information zur Kenntnis genommen.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister