

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/343		
Aktenzeichen: Federführung:	Steuerverwaltung			
Gemeinderat		Kenntnisnahme	öffentlich	11.12.2024

R. Pr. Nr. 94

Umsetzung der Grundsteuerreform ab 01.01.2025 - Information Vorlage: 2024/343
--

zur Kenntnis genommen

- - -

Berechnung der neuen Grundsteuer

Die Grundsteuer wird weiterhin in drei Verfahrensschritten berechnet. Im ersten Schritt ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert aus Bodenrichtwert und Grundstücksfläche. Danach legt das Finanzamt auf Basis der eingegangenen Grundsteuererklärung den Grundsteuermessbetrag fest. Dieser wird an die Verwaltungen und Kommunen übermittelt. Die steuerpflichtigen Bürgerinnen und Bürger erhalten vom Finanzamt einen Grundsteuermessbescheid. Im dritten Schritt multipliziert die Stadt Ettlingen den vom Finanzamt übermittelten Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz. Daraus ergibt sich die nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer. Der Hebesatz wiederum wird durch den Gemeinderat festgelegt. Die nach neuem Recht zu zahlende Grundsteuer für 2025 wird den Bürgerinnen und Bürgern mit dem Grundsteuerbescheid ab März 2025 mitgeteilt.

Aufkommensneutralität

Die Hebesätze sollen so berechnet werden, dass das Gesamtsteueraufkommen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen aufkommensneutral bleibt. Das heißt, dass die Stadt Ettlingen mit der neuen Systematik keine höheren Einnahmen erzielen soll als zuvor, was etwa 7,4 Mio. € für die Grundsteuer B und rund 25.000 € für die Grundsteuer A umfasst. Dies bedeutet allerdings nicht, dass für jeden Einzelnen künftig die gleiche Höhe der zu zahlenden Grundsteuer anfällt, wie in den Jahren zuvor. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass es Fälle geben wird, in denen die Steuerpflichtigen teilweise deutlich mehr zu bezahlen haben 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 Steuerpflichtigen. Dass es zu „Belastungsverschiebungen“ kommen kann und wird, liegt im Urteil des Bundesverfassungsgerichtes begründet, welches die bisherige Systematik der Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte.

Es gibt zwar für die Stadt keine rechtliche Verpflichtung, die neue Grundsteuer gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen „aufkommensneutral“ zu gestalten. Gleichwohl hatten sowohl der Bundes- als auch der Landesgesetzgeber die Erwartung ausgesprochen, die Reform

aufkommensneutral auszugestalten. Im Ettlinger Gemeinderat besteht bisher Konsens darüber, dass die Grundsteuerreform zu keinen Mehr- oder Mindererträgen aus dieser Steuer führen soll, also dass die Aufkommensneutralität gewahrt wird.

1. Allgemeine Informationen zur neuen Grundsteuer

Ab 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Landessteuergesetz Baden-Württemberg erhoben. Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Grundsteuer in 2018 für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 2018 wurde die Reform der bisherigen Grundsteuer notwendig. Die bisher für die Bemessung von Grundstücken verwendeten Einheitswerte erklärte das Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig. Aus diesem Grund müssen alle Grundstücke sowie Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe neu bewertet werden. Der Gesetzgeber ermöglichte den Ländern, ein eigenes Grundsteuerrecht einzuführen (Grundgesetz vom November 2019). Baden-Württemberg führte im Jahr 2020 ein eigenes Landessteuergesetz ein.

Für 2024 wird die Grundsteuer noch nach dem alten Recht festgesetzt und erhoben. Ab 2025 wird die neue Grundsteuer nach dem Landessteuergesetz in Baden-Württemberg eingeführt. Damit die Grundsteuer nach neuem Recht ermittelt werden kann, haben die Grundstückseigentümer bis 31. Januar 2023 eine Grundsteuererklärung abgegeben.

2. Voraussichtlicher Zeitplan für die Stadt Ettlingen:

- Kalkulation der genauen Hebesätze bis zum Jahresende
- Vorberatung der Hebesätze am 28.01.2025 im Verwaltungsausschuss
- Beschlussfassung der Hebesätze durch den Gemeinderat am 12.02.2025 im Rahmen einer Nachtragshaushaltssatzung
- Auslegung der Nachtragshaushaltssatzung bis Ende Februar 2025
- Versand der Grundsteuerbescheide nach neuem Recht Anfang März 2025

3. Beispiele für Ettlingen

In der Anlage hat die Verwaltung für Ettlingen und die dazugehörigen Ortsteile einige Beispiele zu verschiedenen Grundstücksarten zusammengestellt. Daraus lassen sich die voraussichtlichen Veränderungen bei der Grundsteuerbelastung ableiten. Es ist zu erwarten, dass Ein- und Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken sowie unbebaute Flächen teilweise deutlich höhere Grundsteuern zahlen müssen. Im Gegensatz dazu könnten Reihenhäuser und Wohneigentum auf kleineren Grundstücken eventuell weniger belastet werden. Geschäftsgrundstücke hingegen werden in den meisten Fällen entlastet. Für die Berechnungsbeispiele zur Grundsteuer B wurde ein vorläufiger Hebesatz von 235 v.H. verwendet, der durch erste Prognoseberechnungen der Verwaltung ermittelt wurde, nachdem die meisten Grundsteuermessbeträge seitens des Finanzamtes mittlerweile vorliegen. Dieser liegt leicht über dem vom Finanzministerium im Transparenzregister angegebenen Hebesatzkorridor von 204 v.H. bis 226 v.H., um die Aufkommensneutralität zu gewährleisten.

4. Alternative Hebesätze für Ettlingen

Alternative A (berechnete Aufkommensneutralität)

Nach den vorliegenden nahezu vollständigen Zahlen des Finanzamtes würde ein Hebesatz von 233 v.H. nahezu exakte Aufkommensneutralität bedeuten. Dies wäre ein Vorschlag für die Hebesatzänderung zum 01.01.2025.

Alternative B

Zur Abfederung der Auswirkung der Grundsteuerreform für die Steuerpflichtigen und um „krumme“ Hebesätze zu vermeiden, wäre ein weiterer Vorschlag der Verwaltung im Jahr 2025 den Hebesatz lediglich auf 220 v.H. und ab 2026 auf 235 v.H. festzusetzen. Dies würde zwar zu Ertragsverlusten von rund 400.000 € in 2025 führen, sich aber in den Folgejahren ausgleichen. Die Verwaltung bevorzugt diese Alternative.

Alternative C (Ausgleich der Belastungsverschiebungen)

Die Berechnung aufkommensneutraler Hebesätze führt dazu, dass die Entlastungen bei Geschäftsgrundstücken auf andere Grundstücksarten übertragen werden. Um diese Verschiebung der Belastung auszugleichen, könnte man den Hebesatz der Grundsteuer B stärker senken als ursprünglich geplant und die Differenz durch eine Erhöhung des Hebesatzes bei der Gewerbesteuer ausgleichen. Diese Überlegung wurde als Alternative zum Modell der Aufkommensneutralität dem Gemeinderat in seiner September-Sitzung vorgestellt.

Die Verwaltung wird dies jedoch mit Blick auf die aktuellen weltpolitischen Veränderungen und möglicher negativer Auswirkungen auf die Wirtschaft nicht vorschlagen.

Grundsteuer A

Aktuell liegen für die Grundsteuer A noch nicht genügend Grundsteuermessbeträge vor, um eine verlässliche Aussage über den zukünftigen Hebesatz treffen zu können. Bis zum Jahresende sollten jedoch die noch ausstehenden Messbeträge vom Finanzamt bereitgestellt werden, damit eine fundierte Kalkulation möglich ist.

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Herr Metzen erläutert diese anhand einer PowerPoint Präsentation.

Oberbürgermeister Arnold erklärt, dass es nicht möglich sei, den Hebesatz weiter aufzusplitten z.B. je nachdem, welche Gebäude auf den Grundstücken stehen.

Stadtrat Saladino bittet um Übersendung der Folien.

Stadträtin Hoefft fragt, ob sich die Berechnung bei Gewerbegrundstücken auch auf die Dritte Dimension der Gebäude bezieht.

Stadtrat Maisch versteht das anzuwendende Landesmodell nicht. Das Bundesmodell wäre aus seiner Sicht besser. Aus seiner Sicht werde es voraussichtlich auf die vorgeschlagene Alternative B hinauslaufen. Variante C komme nicht in Frage.

Stadträtin Wandelt hält fest, dass es bei Alternative B zunächst einen Verlust im Jahr 2025 geben würde, der sich in den Folgejahren ausgleiche. Sie bitte um Erläuterungen hierzu. Variante C finde ihre Fraktion ebenfalls charmant. Variante A komme nicht in Frage. Sie macht darauf aufmerksam, dass weltpolitische Veränderungen nicht nur Unternehmen, sondern auch Privatleute treffen.

Für Stadtrat Dr. Armbruster ist Variante C nicht angebracht. Der aktuelle Hebesatz scheine ihm für Gewerbe eher noch zu hoch zu sein. Er schlägt einen neuen Hebesatz von 215 vor.

Stadträtin Becker-Binder hat den Eindruck, dass kein Bundesland mit seiner eigenen Regelung zufrieden sei.

Herr Metzen teilt mit, dass die Bewertung der Gewerbegrundstücke unabhängig von der Bebauung erfolge: gerechnet werde Fläche mal Bodenrichtwert. Der exakte Hebesatz läge eigentlich bei 233. Wenn man weniger nähme, würden die entsprechenden Prozente fehlen. Das aufzuholen würden dann wieder entsprechende Zeit dauern.

Stadtrat Zähringer fragt ob beim Bodenrichtwert unterschieden würde, ob und inwieweit die Grundstücke beispielsweise am Waldrand bebaubar seien.

Herr Metzen informiert, dass dies bei der Erstbewertung nicht der Fall sei. Wenn man aber einen Fall habe, wo die Bewertung als ungerecht empfunden wird, könne man das Grundstück über einen Gutachter bewerten lassen und damit zum Finanzamt gehen. Dies müsse man selbst bezahlen, es könnte aber evtl. lohnend sein.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister