



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0158)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	21.10.2024
Verwaltungsausschuss	nichtöffentlich	16.09.2024

**TOP:**

Novellierung der Hebesatzsatzung/Festlegung der Grundsteuer-Hebesätze zum 01.01.2025

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt der beigefügten „Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)“ zu.
2. Die Grundsteuerreform wird aufkommensneutral umgesetzt:
  - a) Für die Grundsteuer A wird ein Hebesatz von 198 v.H. vorgeschlagen.
  - b) Für die Grundsteuer B wird ein Hebesatz von 198 v.H. vorgeschlagen.
3. Der Hebesatz der Gewerbesteuer bleibt unverändert bei 380 v.H.

**Sachverhalt:**

Zum 01.01.2025 gilt für die Hebesatzfestlegung in Baden-Württemberg nicht mehr länger das Bundesgrundsteuergesetz, sondern das neue Landesgrundsteuergesetz für Baden-Württemberg. Damit ist eine Novellierung der Hebesatzsatzung – dann auf Grundlage der neuen Landesvorschrift – erforderlich. Ein Entwurf der neugefassten Hebesatzsatzung ist der Sitzungsvorlage beigefügt. Hierbei kommt der Festlegung der künftigen Hebesätze eine bedeutende Rolle zu. In der Diskussion um die Grundsteuerreform wurde seitens der Landesregierung regelmäßig die Absicht erklärt, eine aufkommensneutrale Lösung anzustreben, d.h. die Gemeinde Brühl sollte 2025 insgesamt nicht mehr Grundsteuer vereinnahmen als das Gesamtaufkommen von 2024. Am 16.09.2024 hat der Verwaltungsausschuss den Tagesordnungspunkt vorberaten. Dabei zeigte sich, dass die vom Land gewünschte Aufkommensneutralität eingehalten werden soll.

Das Grundsteueraufkommen der Gemeinde Brühl liegt seit 2020 bei jährlich etwa 1,9 Mio.€. Die Hebesatzsimulation würde nach aktuellem Datenbestand (08.10.2024) einen aufkommensneutralen Hebesatz von 198 v.H. prognostizieren. Dieser Wert liegt im Hebesatz-Bereich des vom Finanzministerium veröffentlichten Transparenzregisters, der dort zwischen 181 und 201 liegt, jedoch auf älteren Datenbeständen basiert. Doch auch der von der Verwaltung berechnete aufkommensneutrale Hebesatz von 198 v.H. beruht noch nicht auf einer vollständigen Datenbasis.

Einige wenige Datenübertragungen des Finanzamtes fehlen noch und einige Veränderungen ergeben sich noch aufgrund von Steuerbefreiungen und Steuerminderungen. Allerdings werden die Veränderungen von der Verwaltung als sehr gering eingeschätzt. Zudem muss für das weitere Verfahren ein Hebesatz bestimmt werden. Insofern schlug der Verwaltungsausschuss am 16. September dem Gemeinderat einstimmig vor, einen Hebesatz von 198 v.H. zu beschließen.

Selbstverständlich steht es dem Gemeinderat frei, von diesem Vorschlag abzuweichen. Gerade angesichts der Tatsache, dass die Grundsteuer eine statische Steuer ist, sich also nicht der Inflation anpasst, könnte man auch einen höheren Hebesatz festsetzen, der den immensen Kostensteigerungen seit 2020 Rechnung trägt.

Der Verwaltungsausschuss hat indes vorgeschlagen, nach einem Jahr die Lage neu zu bewerten und womöglich 2025 einen neuen Hebesatz festzusetzen, wenn Erfahrungen mit der neuen Grundsteuer gemacht sind.

### **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 Steuerpflichtigen. Auch bei einer aufkommensneutralen Lösung wird es in jedem Fall zu Belastungsverschiebungen kommen. Davon sind sämtliche Grundstückseigentümer ohne Ausnahmen betroffen. Diese prägen sich unterschiedlich stark positiv oder negativ aus. Für Einfamilienhäuser kann insgesamt festgehalten werden, dass Mehrbelastungen häufiger auftreten und sich stärker ausprägen, je größer das bewohnte Grundstück ist. Entlastungen gibt es eher bei Mehrfamilienhäusern, wo sich mehrere Grundsteuerschuldner ein Grundstück teilen. Für Gewerbebetriebe lassen sich keine konkreten Aussagen treffen. Die Eigentümer von Baulücken und anderen baureifen Grundstücken werden durch die alleinige Besteuerung auf das Grundstück erheblich mehr Grundsteuer bezahlen müssen als bisher.

Die Grundsteuer A ist ebenfalls ab sofort durch das Grundsteuerrecht des Landes Baden-Württemberg geregelt. Hierbei lehnt sich das Recht aber an das Bundesrecht nach der bisherigen Methodik an. Zwar gibt es von der Landesregierung vorgenommene Änderungen. Diese wirken sich allerdings erst im nächsten Jahr aus, wenn das Finanzamt die entsprechenden Steuererklärungen bearbeitet hat. Inwieweit es hier zu Belastungsverschiebungen kommen wird, bleibt abzuwarten. Die größte Änderung liegt darin, dass die Wohngebäude der Land- und Forstwirtschaftsbetriebe nun auch der Grundsteuer B unterliegen. Insofern wäre ein kleiner Teil des Grundsteuer A-Aufkommens dem Grundsteuer B-Aufkommen zuzurechnen.

### **Hintergrund**

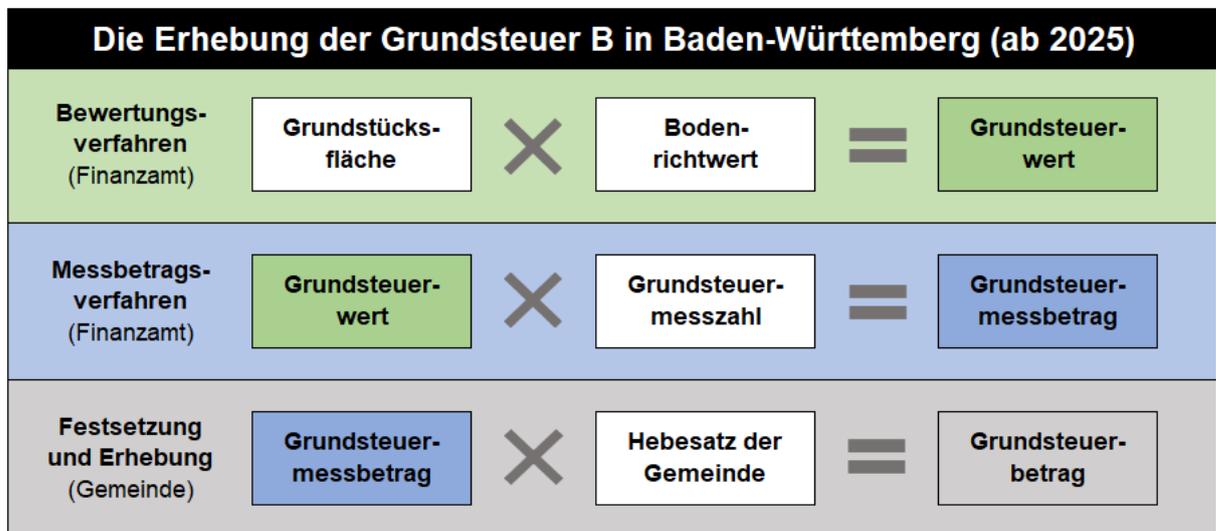
Die Hebesätze für die Grundsteuer wurden vom Gemeinderat letztmalig durch Beschluss der Hebesatzsatzung vom 18.11.2019 angepasst, sodass bis zum 31.12.2024 weiterhin folgende Hebesätze gelten:

- Grundsteuer A: 380 v.H. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und
- Grundsteuer B: 380 v.H. für die Grundstücke.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass die aktuelle Bemessungsgrundlage verfassungswidrig sei, insbesondere die Grundsteuer B gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes verstoße. Bisher wird die Grundsteuer auf Grundlage der Einheitswerte bemessen.

Diese Einheitswerte wurden letztmalig zum 01.01.1964 aktualisiert. Das Bundesverfassungsgericht bemängelt vor allem, dass der Bundesgesetzgeber die Einheitswerte nie wieder erneuert hat und diese nun veraltet seien. Das Urteil zwang den Bundesgesetzgeber zur Steuerreform, die ab dem 01.01.2025 wirksam wird.

Die Länder haben durch das reformierte Bundesrecht die Möglichkeit erhalten, eigene Grundsteuergesetze zu erlassen. Hiervon hat das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht. Am 04.11.2020 beschloss der Landtag von Baden-Württemberg das Landesgrundsteuergesetz. In der neuen Landesregelung spielen die Einheitswerte künftig keine Rolle mehr. Stattdessen wird eine völlig neue Bemessungsgrundlage eingesetzt, die die Gebäude nicht mehr berücksichtigt und sich nur noch auf die Grundstücksgröße und den entsprechenden Bodenwert stützt:



Bei der Reform mussten die Grundstückseigentümer mitwirken, indem sie zur Abgabe einer Grundsteuererklärung verpflichtet wurden. Das Finanzamt Schwetzingen hat in den vergangenen Jahren die eingereichten Erklärungen bearbeitet und daraufhin die Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide erlassen. In den Fällen, in denen keine Erklärung abgegeben wurde, nimmt das Finanzamt eine Schätzung vor, bzw. hat dies bereits für einen Großteil der Fälle durchgeführt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde Brühl über 95 % der Messbeträge für die Grundsteuer B und rund 70 % der Messbeträge für die Grundsteuer A vor. Das neue Bemessungsverfahren der Grundsteuer A wird vom Finanzamt erst in der ersten Jahreshälfte 2025 angewendet, sodass sich hier aktuell noch kein sinnvoller Hebesatz eruiieren lässt. Gleichwohl muss ein Hebesatz festgelegt werden. Da der Anteil der Grundsteuer A-Erträge mit knapp 15.000,00 € nicht stark ins Gewicht fällt, empfiehlt die Verwaltung hier den Hebesatz, wie bereits zuvor, an den der Grundsteuer B anzugleichen. Dadurch kommt es vermutlich zu finanziellen Einbußen zugunsten der Steuerpflichtigen. Im nächsten Jahr – wenn das Finanzamt alle Messbeträge erarbeitet und übermittelt hat – kann dann durch Anpassung der Hebesatzsatzung nachgebessert werden.

Das neue Landesgrundsteuerrecht sieht vor, dass für baureife Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen ein erhöhter Hebesatz angewendet werden kann. Dabei handelt es sich um die sogenannte Grundsteuer C. Die Verwaltung sieht hiervon wegen des unverhältnismäßig großen Verwaltungsaufwands jedoch ab.

Außerdem wirkt sich die neue Grundsteuer B bereits kostensteigernd auf die betroffenen Grundstückseigentümer aus, wodurch zugleich ein Anstieg des Bebauungsdrucks erreicht wird.

**Weiteres Vorgehen**

Die Steuerbescheide sollen Anfang des nächsten Jahres versendet werden. Um dies zu erreichen, muss die Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der Oktober-Sitzung erfolgen. Anschließend können die neuen Hebesätze maschinell eingepflegt und veranlagt werden. Die Grundsteuerbescheide werden danach vom kommunalen Rechenzentrum gedruckt und von der Steuerstelle nochmals geprüft. Nach dem Jahreswechsel werden die Bescheide versendet.

**Anlage:**

Entwurf Hebesatzsatzung

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss