

Mitteilungsvorlage	Vorlage Nr.:	X/0504
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	20

Informationen zur Reform der Grundsteuer in Baden-Württemberg

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	10.02.2021	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen		Nein		Ja	Je nach Entscheidung des Gemeinderats	
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Der Umstellungsaufwand kann noch nicht beziffert werden. Er wird jedoch bei rd. 7.100 umzustellenden Veranlagungsfällen nicht unbeachtlich sein. Das sich ergebende Grundsteueraufkommen ist auch nach Umsetzung der Reform über den Hebesatz beeinflussbar. Eine Neufestsetzung des Hebesatzes wird durch den Gesetzgeber zwingend gefordert. Dies erfolgt in Rheinau ohnehin jährlich im Rahmen der Haushaltssatzung. Belässt man die Hebesätze unverändert, wird sich in Abhängigkeit der heute noch unbekannten Messbetragssummen ein kleineres oder größeres Grundsteueraufkommen ergeben. Will man wenigstens Aufkommensneutralität erreichen, bedarf es einer Anpassung der Hebesätze (je nach Ergebnis - nach oben oder nach unten).

Sachverhalt und Erläuterungen:

Unter dem bundesweit seit Jahr(zehnt)en diskutierten Stichwort „Grundsteuerreform“ hat der Landtag von Baden-Württemberg am 4. November 2020 ein eigenes Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Losgelöst von der ebenfalls bereits reformierten Bundesregelung geht Baden-Württemberg damit in Sachen „Grundsteuer“ einen landesrechtlich abgeschlossen geregelten, eigenen Weg. Die Grundsteuer wird künftig nach dem sog. „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt. Dies löst die bisherige Einheitsbewertung ab.

Die Neuregelung greift für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025. Die Reform der Grundsteuer wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auf die Bürgerinnen und Bürger auswirken.

Die Verwaltung gibt hierzu folgende erste Informationen:

Warum war überhaupt eine Reform der Grundsteuer erforderlich?

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 1.1.1964 nach den Wertverhältnissen in diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln. In einer Übergangszeit bis 2024 darf das bisherige Recht noch angewendet werden. Ab 2025 muss die Grundsteuer auf Grundlage neu ermittelter Werte erhoben werden.

Die gesetzliche Neuregelung

Im Herbst 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Reform beschlossen. Er hat dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Davon hat der Landtag von Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 ein Landesgrundsteuergesetz beschlossen. Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz lassen sich auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/> finden.

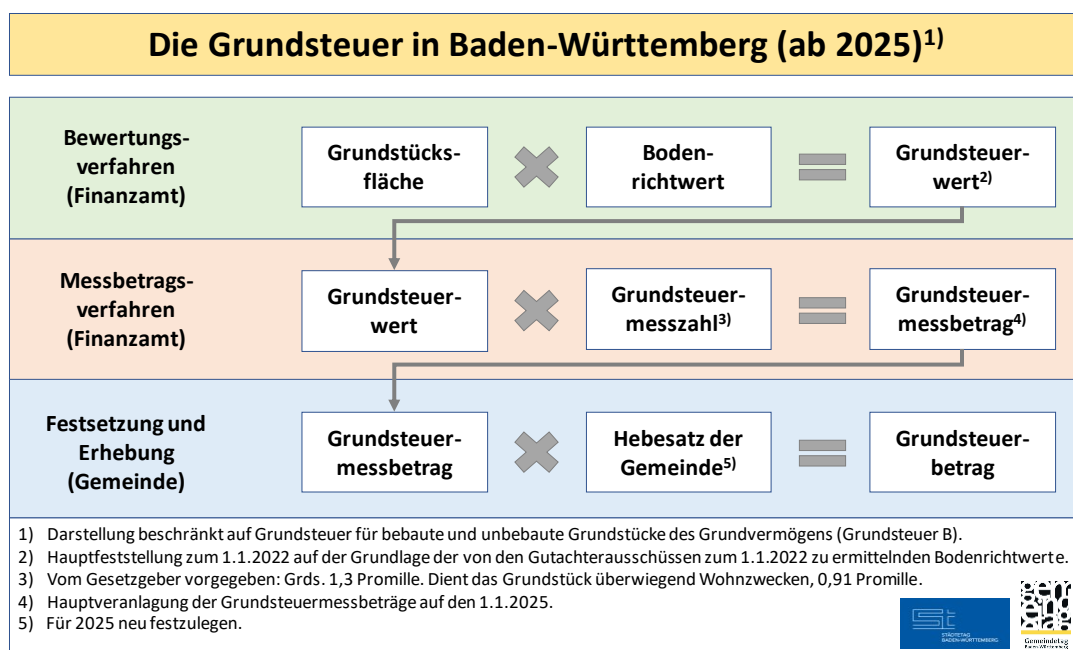
Die Eckpunkte der Neuregelung in Baden-Württemberg

- Wie bisher unterliegen der Grundsteuer die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- Auch verfahrensrechtlich bleibt es beim bisher bekannten dreistufigen Verfahren: Die örtlich zuständigen Finanzämter (Lagefinanzämter) bewerten den steuerpflichtigen Grundbesitz und stellen die Grundsteuerwerte (bisher: Einheitswerte) durch Grundsteuerwertbescheide fest. In einem weiteren Schritt berechnen sie die Grundsteuermessbeträge und setzen diese durch Grundsteuermessbescheide fest. Die Stadt setzt den örtlichen Hebesatz jeweils für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B fest, erlässt die Grundsteuerbescheide und erhebt die Grundsteuer.
- Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt in Anlehnung an die Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren: Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden dabei mit vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B.
- Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) orientiert sich ausschließlich an den Bodenwerten. Der Landesgesetzgeber hat bewusst darauf verzichtet, auch die Gebäude in die Bewertung einzubeziehen. Der Bodenwert, so die Überlegung des Gesetzgebers, spiegele den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpere das abstrakte Nutzungspotenzial eines Grundstücks. Grundlage sind die von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte. Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Soweit von den Gutachterausschüssen kein Bodenrichtwert ermittelt wurde, ist der Wert des Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten. Der Grundsteuerwert ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem Bodenrichtwert.
- Die Fokussierung auf die Bodenwerte mit Verzicht auf die Berücksichtigung der

Grundstücksbebauung macht die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer bürokratiearm. Eine aufwändige Erhebung und Pflege von Gebäudeflächen (Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundflächen) und weiterer Gebäudedaten entfällt bei der Finanzverwaltung und bei den Steuerpflichtigen.

- Der Grundsteuerwert wird mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte bebaute Grundstücke wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt also 0,91 Promille.
- Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, mit dem jeweiligen Hebesatz der Stadt Rheinau multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt, die von der Stadt mit Steuerbescheid oder durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt wird.

Die nachfolgende Grafik zeigt das beschriebene dreistufige Verfahren auf:



Wie geht es nun konkret weiter?

Zunächst steht die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 an. In Baden-Württemberg sind 5,6 Millionen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von den Finanzämtern auf diesen Zeitpunkt neu zu bewerten. Grundlage für die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens sind die von den Gutachterausschüssen der Gemeinden (für die Stadt Rheinau: der gemeinsame Gutachterausschuss „Achern“) zum 1. Januar 2022 zu ermittelnden und zu veröffentlichen Bodenrichtwerte (Hinweis: diese Bodenrichtwerte werden nicht am 01.01.2022 sondern erst im Laufe des Jahres 2022 verfügbar sein). Anknüpfend an diese Grundsteuerwerte setzen die Finanzämter die ab 1. Januar 2025 geltenden neuen Grundsteuermessbeträge fest, die der Grundsteuer ab 2025 zugrunde gelegt werden.

In Zeitabständen von sieben Jahren sollen die Grundsteuerwerte dann aktualisiert werden, ebenso die daran anknüpfenden Grundsteuermessbeträge. Dafür will die Finanzverwaltung ein vollautomatisiertes, modernes Bewertungsverfahren einsetzen. Das ist jedoch für den Auftakt noch nicht vollumfänglich möglich. Für die erste Wertermittlung zum 1. Januar 2022 müssen die Steuerpflichtigen deshalb die relevanten Daten, insbesondere die Grundstücksgröße und den Bodenrichtwert, mittels elektronischer Steuererklärung dem Finanzamt übermitteln. Bei der nächsten zum 1. Januar 2029 vorgese-

henen flächendeckenden Aktualisierung der Grundsteuerwerte (Hauptfeststellung) - auf der Grundlage der auf diesen Zeitpunkt von den Gutachterausschüssen zu ermittelnden Bodenrichtwerte - soll dieser Aufwand dann weitgehend entfallen können.

Um eine zügige Umsetzung sicherzustellen, werden die Steuerpflichtigen im Laufe des Jahres 2022 aufgefordert, eine Erklärung für ihren Grundbesitz einzureichen. Hierfür wird das Aktenzeichen des Finanzamts für das jeweilige Grundstück benötigt. Dieses ist auf dem aktuellen Grundsteuerbescheid der Stadt mit angegeben. Die Finanzämter berechnen aus den Angaben den Grundsteuerwert, legen den Steuermessbetrag fest und teilen beides den Steuerpflichtigen per Bescheid mit. Auch die Stadt erhält hierbei die von ihr für das weitere Verfahren benötigten Daten.

Auf Basis der Vorarbeit der Finanzämter kann die Stadt Rheinau dann bis Anfang 2025 den kommunalen Hebesatz berechnen und beschließen. Anschließend erstellt und versendet die Stadt die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 an die Steuerpflichtigen. Die neue Grundsteuer in Rheinau ist dann umgesetzt.

Was bedeutet die Grundsteuerreform in Euro und Cent für die einzelnen Grundstücke?

Derzeit sind noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen es geben wird. Entscheidend sind hierfür die bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträge für jede einzelne Bewertungseinheit sowie der künftige, im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Stadt erst ermitteln, wenn sie aus den Messbescheiden des Finanzamts die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird der Stadt voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen.

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen, die zum Teil sicherlich nicht unerheblich sein werden. D.h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Oder anders gesagt: Es wäre reiner Zufall, wenn ein Steuerschuldner exakt dieselbe Steuer bezahlen würde, wie vor der Grundsteuerreform.

Dies ist den Feststellungen des Bundesverfassungsgerichts geschuldet, welches das bisherige Bewertungsverfahren als verfassungswidrig eingestuft hat. Dieses Urteil hat im Übrigen unausweichlich zur Folge, dass es bei jedem Grundsteuer-Modell zu Belastungsverschiebungen gekommen wäre, also auch bei dem (deutlich komplexeren) Bundesmodell. Über viele Jahre, zum Teil Jahrzehnte, sind einige Eigentümer im Vergleich zu anderen Eigentümern nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ungerechtfertigt bevorteilt gewesen. Dies muss nach dem Willen des Bundesverfassungsgerichts ein neues Grundsteuergesetz korrigieren.

Konkrete Aussagen über die Belastungsverschiebungen in Rheinau können jedoch aus den genannten Gründen noch lange nicht getroffen werden. Sobald nähere Informationen vorliegen, insbesondere die durch den gemeinsamen

Gutachterausschuss Achern noch festzulegenden Bodenrichtwerte, wird die Stadtkämmerei weitere Hinweise und Erläuterungen geben und für Fragen zur Verfügung stehen. Die Informationen werden selbstverständlich auch im Amtlichen Mitteilungsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Rheinau verfügbar sein.

Anlagen: