

Beschlussvorlage

Betreff:

Grundsteuer ab 2025 - Hebesatzsatzung

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Haupt- und Finanzausschuss	01.10.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.10.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung).

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hatte im April 2018 die auf Basis der Einheitswerte aus dem Jahr 1964 erhobene Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber aufgegeben die Grundsteuer bis spätestens zum Erhebungszeitraum ab dem 01.01.2025 zu reformieren.

Für die Erhebung der Grundsteuer B (Grundvermögen) ist nach dem Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) die Berechnung auf Basis der Bodenrichtwerte zum Bewertungsstand 01.01.2022 vorgesehen. Die Steuerpflichtigen mussten bis 31.01.2023 ihre Steuererklärungen abgeben. Auf dieser Basis werden seitens der Finanzämter die Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag erstellt. Die Gemeinden errechnen die zu zahlende Grundsteuer dann aus dem durch das Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem durch den Gemeinderat beschlossenen Hebesatz.

Bei der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlicher Besitz) basiert die Bewertung weiterhin auf dem Ertragswert, jedoch auf den neuen bewertungsrechtlichen Vorschriften des LGrStG. Die Steuererklärungen für die Grundsteuer A mussten durch die Steuerpflichtigen bis zum 31.03.2023 abgegeben werden. Auch hier erstellen zunächst die Finanzämter die Bescheide über den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag und die Gemeinde setzt den Hebesatz fest und erlässt den daraus resultierenden Grundsteuerbescheid.

Zwischenzeitlich liegen bei der Grundsteuer B rund 95% der Grundsteuermessbescheide vor, bei der Grundsteuer A waren es bei Vorlagenerstellung aber erst 56%.

Seitens der Kommunalen Landesverbände wurde empfohlen die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen, um eine höhere Akzeptanz durch die Steuerpflichtigen zu erzielen. Im Jahr 2024 liegt das Grundsteueraufkommen der Grundsteuer A bei 52.000 €, jedoch sind hier Nachzahlungen für Vorjahre enthalten, weshalb das Aufkommen aus dem Haushaltsansatz von 45.500 € errechnet wurde. Bei der Grundsteuer B liegt das Aufkommen bei 4.095.000 € auch hier wird der Haushaltansatz von 4.050.000 € als Berechnungsgrundlage angenommen. Um diese Einnahmen auch im kommenden Jahr erzielen zu können und damit die Aufkommensneutralität zu wahren, wurden, auf Basis der vorliegenden Messbeträge und einer Prognoseberechnung für die noch fehlenden Messbescheide, die neuen Hebesätze ermittelt.

Danach wären ab dem Jahr 2025 bei der Grundsteuer A ein Hebesatz von 440 v.H. (bisher 370 v.H.) und bei der Grundsteuer B ein Hebesatz von 495 v.H. (bisher 430 v.H.) erforderlich um die bisherigen Einnahmen zu erzielen. Dabei ist die Genauigkeit der Berechnung zur Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer B aufgrund der deutlich höheren Anzahl an vorliegenden Messbescheiden um einiges größer als bei der Grundsteuer A.

Das Land Baden-Württemberg hat ein Transparenzregister zur Grundsteuer B veröffentlicht, wonach für die Aufkommensneutralität der Grundsteuer bei der Stadt Mosbach ein Hebesatz zwischen 473 v.H. und 523 v.H. angenommen wird. Die Verwaltung schlägt vor den ermittelten Hebesatz von 495 v.H. zu beschließen.

Für die Grundsteuer A gibt es aktuell kein Transparenzregister.

Obwohl noch nicht alle Messbescheide vollständig vorliegen, empfiehlt auch der Gemeindetag den Erlass einer Hebesatzsatzung um die Grundsteuerbescheide rechtzeitig erstellen und den Steuerpflichtigen zeitnah zustellen zu können. Bisher ist es bei der Stadt Mosbach üblich die Hebesätze in der Haushaltssatzung festzulegen. Die Beschlussfassung zum Haushalt 2025 ist am 18.12.2024 vorgesehen, anschließend muss die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgen und die Haushaltssatzung öffentlichen ausgelegt werden, so dass mit einer Rechtskraft der Haushaltssatzung und damit Anwendbarkeit der Hebesätze erst etwa Ende Februar gerechnet werden kann. Da die erste Rate der Grundsteuer bereits am 15.02.2025 fällig wäre, könnte zu diesem Zeitpunkt keine Steuererhebung erfolgen, was zu Irritation beim Steuerzahler führen würde und ihn im Unklaren über die künftige Höhe der Grundsteuer und seiner Zahllast lässt.

Die Auswirkungen auf den einzelnen Steuerpflichtigen sind teilweise erheblich, d.h. es gibt sowohl Grundstückseigentümer die künftig eine deutlich höhere Grundsteuer zahlen müssen, als auch Eigentümer deren Steuerlast sich wesentlich reduziert. Die Verwaltung wird dies anhand von Beispielen in der Sitzung aufzeigen. Allerdings ist das nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die zwangsläufige Folge der Reform. Gerade auch wegen dieser Verschiebungen ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll möglichst frühzeitig eine Festlegung der Hebesätze vorzunehmen, damit sich insbesondere diejenigen Steuerzahler, die künftig deutlich höhere Beträge zu entrichten haben, zeitnah darauf einstellen können.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer A mit 440 v.H. und der Grundsteuer B mit 495 v.H. werden nach den derzeitigen Berechnungen die Haushaltsansätze des Jahres 2024 von 45.500 € bei der Grundsteuer A und 4.050.000 € bei der Grundsteuer B auch im Jahr 2025 erreicht (Aufkommensneutralität).

Es entstehend Verwaltungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Versand der Steuerbescheide. Ebenso ist mit erhöhtem Verwaltungsaufwand durch die Bearbeitung von Anfragen und Widersprüchen zu rechnen.

Anlagen:

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung)