

Vorlage

144/2024

Steuern

Geschäftszeichen: 968.10
05.09.2024

Ältestenrat	09.09.2024	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	25.09.2024	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	02.10.2024	öffentlich	Beschluss

Thema

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung).

Bolay
Oberbürgermeister

Rommel
Erster Bürgermeister

Weisbarth
Zentrale Dienste/Finanzen

Erläuterungen

Das Bundesverfassungsgericht hat mit dem Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass die bisher gültige Bewertung von Grundstücken mit Einheitswerten aus dem Jahr 1964 verfassungswidrig ist. Dementsprechend musste auch das Grundsteuerrecht neu geregelt werden. Nachdem sich die Bundesländer auf kein einheitliches Steuermodell einigen konnten, wurde mittels Öffnungsklausel das Recht geschaffen, eigene Landesgrundsteuergesetze zu beschließen. Baden-Württemberg hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und sich Ende 2020 bei der Grundsteuer B (bebaute und bebaubare Grundstücke) für das sogenannte Bodenwertmodell entschieden. Hiernach wird der Grundsteuerwert künftig nur noch nach dem Bodenrichtwert und der jeweiligen Fläche ermittelt. Die sich auf den Grundstücken befindlichen Gebäude werden nicht mehr berücksichtigt, für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke gibt es jedoch einen Abschlag in Höhe von 30 %. Dies führt einerseits zu einer einfachen, transparenten Steuerberechnung, andererseits aber auch zu erheblichen Verschiebungen der Steuerlast innerhalb der Steuerpflichtigen (s.u.). Bei der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) orientiert sich das Landesgrundsteuergesetz am Bundesmodell. Da die alte Einheitsbewertung nur noch bis 31.12.2024 gilt, müssen ab 2025 neue Grundsteuerhebesätze beschlossen werden.

Aktueller Bearbeitungsstand

Ab dem 01.07.2022 waren alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, Angaben zu ihrem Grundbesitz zu machen. Die Finanzämter haben daraufhin die Grundsteuerwerte und die für die Besteuerung maßgeblichen Grundsteuermessbeträge festgesetzt. Die Ergebnisse wurden den Steuerpflichtigen postalisch und den Gemeinden elektronisch übermittelt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage (05.09.2024) lagen der Stadtverwaltung in der Grundsteuer B **98 %** und bei der Grundsteuer A **52 %** aller Grundsteuermessbeträge vor. Allerdings galt bei der Grundsteuer A eine deutlich spätere Abgabefrist, weshalb das Finanzamt noch einen hohen Bearbeitungsrückstand hat. Durch die Anwendung des Bundesmodells bei der Grundsteuer A sind, bis auf wenige Ausnahmen, keine großen Verschiebungen der Steuerlast zu erwarten. Die Stadtverwaltung sieht sich daher in einer guten Lage, die künftigen Hebesätze zu kalkulieren.

Aufkommensneutralität

Schon zu Beginn des Gesetzgebungsverfahrens haben die kommunalen Spitzenverbände zugesagt, dass die neue Grundsteuer aufkommensneutral berechnet werde. Die Gemeinden sollen also die Hebesätze so wählen, dass das zu erwartende Grundsteueraufkommen in etwa der Summe des bisherigen Aufkommens entspricht. Zu individuellen Belastungsverschiebungen wird es allerdings in jedem Fall kommen. Das ist die zwingende Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts. Denn das Gericht stufte die bisherige Grundsteuer als verfassungswidrig ein, weil einige Eigentümerinnen und Eigentümer seit Jahren zu Lasten anderer profitiert haben.

Das Landesfinanzministerium hat am 09.09.2024 ein Transparenzregister veröffentlicht, in dem für alle Kommunen in Baden-Württemberg der ungefähre neue Grundsteuer B-Hebesatz ± 5 % ausgelesen werden kann. Seitens des Städte- und Gemeindetags gab es dazu deutliche Kritik, da die Berechnungsgrundlagen nicht nachvollziehbar und in der Regel zu niedrig seien. Dennoch sollte das Ziel sein, den neuen Hebesatz innerhalb des vom Land für Ostfildern ausgewiesenen Korridors von 248 % bis 274 % zu bestimmen. Damit würde das Versprechen, dass die Grundsteuerreform nicht zu einer automatischen Steuererhöhung genutzt werde, gehalten.

Interkommunaler Vergleich

Da die künftigen Hebesätze von der örtlichen Baustruktur abhängen, können diese nicht mehr wie bisher miteinander verglichen werden. Beispielsweise werden aufgrund der dichten Besiedelung im Scharnhäuser Park nahezu alle dortigen Objekte günstiger bewertet als das bisher der Fall war.

Grundsteuer B

Zum 01.01.2024 betrug das Grundsteuer B- Aufkommen insgesamt 7.396.599 €. Dieser Wert soll auch das Ziel-Aufkommen zum 01.01.2025 sein.

Zum Stand 05.09.2024 betrug die Summe aller übermittelten Messbeträge nach altem Recht 1.634.215 €, dies entspricht bei Anwendung des bisherigen Hebesatzes von 425 % einem Steuervolumen von 6.945.434 €.

Für dieselben Objekte wurden Messbeträge nach neuem Recht von insgesamt 2.660.931 € übertragen. Um also auf ein ähnlich hohes Volumen nach altem Recht zu kommen (6.945.434 €), müsste der Hebesatz bei **261 v.H.** liegen.

Wie bereits oben erwähnt, hat das Finanzamt Esslingen 98 % aller Grundsteuer B-Werterklärungen bearbeitet. Es fehlen noch 2 %, was ca. 330 Fälle, entspricht. Des Weiteren hat das Finanzamt in 135 Fällen Messbeträge für Objekte festgestellt, für die bisher keine Veranlagung bestand. Dies erklärt die Differenz zwischen dem Ziel-Aufkommen von 7.396.599 € und dem bisher übermittelten Wert von 6.945.434 €.

Der Verwaltung sind die Fälle bekannt, bei denen noch kein Messbetrag nach neuem Recht festgestellt wurde. Es handelt sich dabei größtenteils um Gewerbeflächen oder um Grundstücke, die im Eigentum öffentlicher Institutionen stehen, z.B. Kirchen, Vereine, Landkreis etc. Bei diesen Flächen kann generell davon ausgegangen werden, dass sich die Steuer nach neuem Recht reduzieren wird, da dort relativ niedere Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden.

Des Weiteren hat die Verwaltung in zahlreichen Fällen festgestellt, dass die Messbeträge falsch festgestellt wurden. Beispielsweise wurden bisher steuerfreie Grundstücke nun als steuerpflichtig eingestuft, obwohl es keine Nutzungsänderung gab. Teilweise wurden bei Mietwohngrundstücken nicht nur der jeweilige Miteigentumsanteil berechnet, sondern der Messbetrag für das gesamte Grundstück. Diese Fehler haben einen starken Einfluss auf die Bemessungsgrundlage. Dazu wird es im Wege des Einspruchsverfahrens zu weiteren Korrekturen kommen, die das Grundsteueraufkommen senken werden.

Die Verwaltung schlägt unter Berücksichtigung der vorgenannten Fälle für die Grundsteuer B einen Hebesatz in Höhe von **265 v.H.** vor.

Grundsteuer A

Das Aufkommen der Grundsteuer A zum 01.01.2024 betrug 42.689 €. Allerdings gibt es hier eine Besonderheit: die Wohnteile der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe werden künftig in der Grundsteuer B geführt. Das Ziel-Aufkommen zum 01.01.2025 wird daher mit 40.000 € angesetzt.

Der Verwaltung wurden bislang 1.624 von bisher bestehenden 3.107 Messbeträgen übermittelt (=52 %), was einem Volumen nach altem Recht von insgesamt 7.576 € entspricht.

Insbesondere von den großen Landwirtschaftsbetrieben liegen der Verwaltung lediglich die Bewertungen für die Wohnteile (künftig Grundsteuer B) vor. Für die übrigen Betriebsteile hat das Finanzamt Esslingen, vermutlich aufgrund der Komplexität und mangelnder Personalkapazität, noch keine neuen Messbeträge

festgestellt.

Ausgehend von den vorliegenden Daten kann festgestellt werden, dass sich die Messbeträge ähnlich wie bei der Grundsteuer B entwickeln, die Verwaltung schlägt daher ebenfalls einen Hebesatz von **265 v.H.** vor.

Beispiele

Um zu veranschaulichen, wie sich die Grundsteuerreform und die neuen Hebesätze im Einzelfall auswirken, werden im Folgenden verschiedene Beispiele aufgeführt.

Einfamilienhaus, Kemnat, Bj. 1992, 170qm Wohnfläche, 368qm Grundstücksfläche

Bisherige Grundsteuer: 634,40 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 798,68 € (+164,28 €)

Zweifamilienhaus, Nellingen, Bj. ca. 1900, saniert 1970, 1196qm Grundstücksfläche, davon 525 qm Garten

Bisherige Grundsteuer: 371,15 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 1.233,97 € (+862,82 €)

Eigentumswohnung, Nellingen, Bj. 2003, 67qm Wohnfläche

Bisherige Grundsteuer: 239,57 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 118,88 € (-120,69 €)

Reihenhaus, Scharnhäuser Park, Bj. 1999, 132 qm Wohnfläche, 173 qm Grundstücksfläche

Bisherige Grundsteuer: 511,19 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 434,07 € (-77,12 €)

Gewerbegrundstück, Scharnhäuser, Bj. 2004, 2.170qm Grundstücksfläche

Bisherige Grundsteuer: 5.281,99 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 2.242,70 € (-3.039,29 €)

Unbebautes Grundstück, Bauplatz, Ruit, 219qm Grundstücksfläche

Bisherige Grundsteuer: 157,42 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 693,82 € (+536,40 €)

Ackerfläche, Ruit, 930qm, Grundsteuer A

Bisherige Grundsteuer: 2,59 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 5,41 € (+2,82 €)

Freizeitgartenfläche, Nellingen, 1.230qm, Grundsteuer A

Bisherige Grundsteuer: 1,32 €

Neues Recht und Hebesatz 265 %: 1,46 € (+0,14 €)

Gewerbesteuer

Bei der Gewerbesteuer wird der seit 2010 geltende Hebesatz auf der bisherigen Höhe von 400 v.H. des Steuermessbetrags belassen. Damit bleibt die Stadt Ostfildern gegenüber den hier angesiedelten Betrieben verlässlich und evtl. auftretende Standortnachteile werden vermieden.

Anlage: Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

Produkte:	Sachkonten:
61 10 00 00 00	30110000 Grundsteuer A
61 10 00 00 00	30120000 Grundsteuer B

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig			
jährlich		ca. 7.500.000 €	

Finanzierung durch

- | | |
|--|---|
| ☐ Haushaltsmittel | ☐ Ermächtigungsrest |
| ☐ Überplanmäßige Auszahlungen | ☐ Außerplanmäßige Auszahlungen |
| ☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen | |

Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja ☐ Nein ☒