

Fachamt: Steueramt

Vorlage-Nr.: 2024-206

Datum: 15.10.2024

Beschlussvorlage

Satzung der Stadt Eberbach über die Realsteuerhebesätze

Beratungsfolge:

Gremium	am		Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	07.11.2024	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	28.11.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über die Realsteuerhebesätze.

Klimarelevanz:

Keine Klimarelevanz.

Sachverhalt / Begründung:

Die Städte und Gemeinden können nach § 1 Abs. 2 i.V.m. § 50 Landesgrundsteuergesetz BW. (LGrStG) selbst bestimmen, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist.

Der Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer A und B wurde zuletzt zum 01.01.2015 von 360 v.H. auf 400 v.H. erhöht. Die Grundsteuer A umfasst alle land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die Grundsteuer B alle sonstigen bebauten und bebaubaren Grundstücke.

Bereits in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates vom 25.11.2021 ist über eine mögliche Erhöhung der Grundsteuerhebesätze A und B (ohne Erhöhung Gewerbesteuerhebesatz) ab dem 01.01.2022 beraten worden, mit dem Ergebnis die Erhöhung zu vertagen (Vorlage 2021-283). Am 21.12.2023 hat die Verwaltung erneut eine Beschlussvorlage mit Erhöhung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung mehrheitlich einer Erhöhung des Hebesatzes bei der Gewerbesteuer von 360 v.H. auf 380 v.H. zugestimmt, jedoch einer Erhöhung des Hebesatzes bei der Grundsteuer von 400 v.H. auf 440 v.H. ab dem 01.01.2024 nicht zugestimmt.

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende

Rechtfertigung gibt. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden. Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist, vervielfacht. Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet. Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen.

Aufgrund dieser neuen Gesetzeslage bezüglich der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 ist es für die Kommunen in Baden-Württemberg zwingend vorgeschrieben eine neue Hebesatzsatzung zu erlassen. Die bisher mit der Satzung über die Realsteuerhebesätze festgesetzten Hebesätze sind zumindest auf die Grundsteuer ab 2025 nicht mehr anwendbar.

Stichwort: Aufkommensneutralität

Der immer wieder in Bezug auf die Grundsteuergesamteinnahmen bei den Kommunen genannte Begriff der Aufkommensneutralität sowohl vom Bundesgesetzgeber als auch vom Landesgesetzgeber besagt, dass die Kommunen ihre Grundsteuereinnahmen nach der Umsetzung der Reform ab 2025 doch aufkommensneutral ausgestalten mögen, sofern es die Finanzlage der einzelnen Kommunen zulässt. Der neu ermittelte Hebesatz zur Erreichung der Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer (z. Zt. jährliche Einnahmen i.H.v. rd. 2.313.000 € = vorläufiges Rechnungsergebnis 2024) liegt für Eberbach bei rd. 495 v.H.

<u>GrSt-B Aufkommen für das Jahr 2024</u>	<u>2.275.000 € (ohne Nachzahlungen VJ.)</u>
Summe der Messbeträge 2025	460.000 €

= aufkommensneutraler Hebesatz 2025 v.H. = 495 v.H.

<u>GrSt-A Aufkommen für das Jahr 2024</u>	<u>38.000 € (ohne Nachzahlungen VJ.)</u>
Summe der Messbeträge 2025	5.000 € rd.

= aufkommensneutraler Hebesatz 2025 v.H. = 760 v.H.

Mit anderen Worten müsste der Hebesatz für die Grundsteuer von bisher 400 v.H. auf nunmehr 495 v.H. festgesetzt werden, damit das Level bei den Grundsteuereinnahmen aus den Vorjahren gehalten werden kann. Das liegt daran, dass die Summe aller Grundsteuermessbeträge (neu ermittelt vom Finanzamt Mosbach) für Eberbach tendenziell um rd. 113.000 € fallen werden (Messbeträge 2024 bei rd. 578.000 €; Messbeträge 2025 bei rd. 465.000 €), vorbehaltlich der Eingänge aller Grundsteuermessbescheide mit ggf. noch durchzuführenden Schätzungen durch das Finanzamt bei nicht abgegebenen Steuererklärungen über das ELSTER-Programm.

Da sich aber die finanzielle Situation der Stadt Eberbach ab dem Jahr 2025 deutlich verschlechtern wird, schlägt die Verwaltung vor, die Hebesätze bei der Grundsteuer A + B von 400 v.H. auf 600 v.H. festzusetzen. Das Aufkommen an Grundsteuer A wird zwangsläufig fallen, da die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft nach neuem Recht aufgeteilt werden in künftig Grundsteuer A und B (vgl. Ausführungen auf Seite 2 Abs.3)

Die liquiden Mittel wurden mit Ablauf des Haushaltsjahres 2023 auf den gesetzlichen Mindestbestand reduziert. Der Ergebnishaushalt verzeichnet im Jahr 2024 sowie der Finanzplanung der Folgejahre deutliche Verluste. Die städtischen Investitionen im Finanzhaushalt müssen, abzüglich der Zuweisungen und Zuschüsse, fast vollständig über Darlehen finanziert werden. Die in der Finanzplanung dargestellte Neuverschuldung wird in dieser Form nicht umsetzbar sein, da die Stadt Eberbach sonst zukünftig ihre finanzielle Handlungsfähigkeit verlieren würde. Verwaltung und Gemeinderat arbeiten bereits sehr intensiv an einer Konsolidierung der Aufwendungen. Zahlreiche Investitionsvorhaben wurden verschoben bzw. gestrichen. Im Ergebnishaushalt erfolgt eine deutliche Reduzierung der einzelnen Budgets für das Jahr 2025, verbunden mit einer kritischen Betrachtung aller städtischen Aufgaben auf Einsparmöglichkeiten. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung eine Anpassung der Ertragsseite beim Ergebnishaushalt vor. Die Erhöhung der Realsteuerhebesätze ist bei Kommunen leider die einzige Möglichkeit, um nachhaltig die Einnahmekraft in größerem Umfang zu beeinflussen.

Gemäß dem § 78 Abs.2 der Gemeindeordnung (GemO) hat die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen

1. soweit vertretbar und geboten aus Entgelten für ihre Leistungen
2. im Übrigen aus Steuern

zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen. Die Finanzlage der Stadt Eberbach weicht nicht vom allgemeinen Trend ab, wonach die Finanzierung der für den Betrieb und die Unterhaltung öffentlicher Einrichtungen nötigen Mittel immer schwieriger wird. Nicht zuletzt trägt auch die stetig ansteigende Kreisumlage zur schlechten Finanzausstattung aller kreisangehörigen Kommunen bei.

Durch eine Anhebung des Hebesatzes (HS) bei der Grundsteuer B um 200 Prozentpunkte von derzeit 400 v.H. auf 600 v.H. (aufkommensneutraler HS bei 495 v.H.) werden Mehreinnahmen i.H.v. rund **482.000 €** gegenüber vorläufigem Rechnungsergebnis 2024 i.H.v. 2.275.000 €

erzielt
und

durch eine Anhebung des Hebesatzes bei der Grundsteuer A um 200 Prozentpunkte von derzeit 400 v.H. auf 600 v.H. (aufkommensneutraler HS bei 760 v.H.) werden Mindereinnahmen i.H.v. rund **8.000 €** gegenüber vorläufigem Rechnungsergebnis 2024 i.H.v. 38.000 € erzielt.

Insgesamt werden, durch die Erhöhung der Hebesätze, demnach Mehreinnahmen i.H.v. jährlich nahezu **474.000 €** generiert.

Die o.g. Erhöhungen sind noch nicht im Haushaltsplanentwurf 2025 berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, die als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Eberbach über die Realsteuerhebesätze zu beschließen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Satzung der Stadt Eberbach über die Realsteuerhebesätze