



öffentliche Sitzung

20.01.2025

Gemeinderat Langenargen

AZ: 965.20
SV Nr. 2025/012

Ersteller: Kowollik, Daniel

Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025

- Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B
- Beschluss der Hebesatzsatzung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Hebesätze nach Alternative ____

Alternative A:

- a. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 532 v. H.
- b. für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 107 v. H.

Alternative B:

- a. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 532 v. H.
 - b. für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 115 v. H.
2. Der Gemeinderat beschließt die Hebesatzsatzung wie in Anlage 1 dargestellt, unter Berücksichtigung des beschlossenen Hebesatzes von Ziffer 1.
 3. Auf die Festsetzung der Grundsteuer C wird verzichtet.

Sachverhalt:

1. Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer

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.

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Zuge der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben (sog. Aufkommensneutralität). Von kommunaler Seite wurde unterstrichen, dass die Festsetzung der Hebesätze eine originär kommunale Angelegenheit ist.

Wie in jedem Haushaltsjahr muss sich die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens auch im Jahr 2025 an unserem Finanzbedarf und den haushaltsrechtlichen Maßgaben orientieren.

In der Anlage 2 ist sehr Umfangreich dargestellt, wie sich der jeweils aufkommensneutrale Hebesatz zusammensetzt. Folgendes Ergebnis ist demnach aufkommensneutral:

Hebesatz für die Grundsteuer A: 532 von Hundert
Hebesatz für die Grundsteuer B: 107 von Hundert

Alternativer Hebesatz

Eine Alternative B im Beschlussvorschlag sieht folgende Hebesätze vor:

Hebesatz für die Grundsteuer A: 532 von Hundert
Hebesatz für die Grundsteuer B: 115 von Hundert

Bei der Alternative B würde sich bei einem Gesamtaufkommen der Hebesätze von 1.497.066,77 € eine Grundsteuer von 1.721.626,78 € ergeben.

Die Finanziellen Belastungen des Gemeindehaushaltes werden in den kommenden Jahren zunehmen. Der Grundsteuerhebesatz ist seit dem Jahr 2014 unverändert geblieben und das Grundsteueraufkommen ist im Wesentlichen konstant geblieben. Die Gewerbesteuer hat sich im gleichen Zeitraum von 2014 (3.77 Mio €) bis 2024 (Plan 5.25 Mio €) um 39 % gesteigert.

Die Gebühren sind in den vergangenen Jahren ebenfalls deutlich gestiegen:

	2014	2025	Steigerung in %
Kindergarten RG 1 Kind	102,00 €	148,00 €	45,1%
Krippe VÖ30	300,00 €	439,00 €	46,3%
Kurtaxe	2,00 €	3,35 €	67,5%
Schmutzwasser	1,64 €	2,52 €	53,7%
Friedhof Überlassung Reihengrab	1.040,00 €	1.621,00 €	55,9%
Strandbad	2,50 €	3,50 €	40,0%

Die Gemeinde trägt damit auch § 78 Abs. 2 GemO Rechnung, demnach hat die Gemeinde hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Erträge und Einzahlungen soweit vertretbar und geboten aus Entgelten für ihre Leistungen, im Übrigen aus

Steuern zu beschaffen, soweit die sonstigen Erträge und Einzahlungen nicht ausreichen. Sie hat dabei auf die wirtschaftlichen Kräfte ihrer Abgabepflichtigen Rücksicht zu nehmen.

Die wäre vorliegend der Fall. Die Gemeinde erhebt alle sonstige Erträge und Einzahlungen aus Zuschüssen, Finanzausgleich etc. Die Entgelte für die Leistungen sind wie oben dargestellt in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Das Aufkommen würde in diesem Fall ausgehend von einem voraussichtlich aufkommensneutralen Grundsteueraufkommen von 1,497 Mio € auf 1,722 Mio € um 15 % steigern. Diese Steigerung liegt deutlich hinter der Steigerung der oben dargestellten Gebühren von durchschnittlich 51,4 % und deutlich hinter der Steigerung der Gewerbesteuer. Nachfolgend ist dargestellt, wie sich die Vergleichsberechnungen jeweils darstellen würden. Bei einem Einfamilienhaus mit großem Grundstück läge die Steigerung bei 60,17 Euro. Je Quadratmeter bei einer Grundstückgröße läge die Steigerung bei 6,33 % oder 0,06 €/m² je Jahr. Damit wird auch den wirtschaftlichen Kräften der Steuerpflichtigen angemessen Rücksicht genommen.

Hebesatz 107 von Hundert:

Einfamilienhaus mit kleinem Grundstück			
	Zone:	Rosenstr/Andreas-Brugger-Str	
Bodenrichtwert	950,00 €	Hebesatz	Stand 01.01.2022
Größe Grundstück	500	m ²	
Messbetrag alt	84,00 €	360%	302,40 €
Messbetrag neu	432,25 €	107%	462,51 €
Differenz	348,25 €		160,11 €

Einfamilienhaus mit großem Grundstück			
	Zone:	Rosenstr/Andreas-Brugger-Str	
Bodenrichtwert	950,00 €	Hebesatz	Stand 01.01.2022
Größe Grundstück	870	m ²	
Messbetrag alt	69,00 €	360%	248,40 €
Messbetrag neu	752,12 €	107%	804,76 €
Differenz	683,12 €		556,36 €

Mehrfamilienhaus			
	Zone:	Nördlich Kirchstraße	
Bodenrichtwert	950,00 €	Hebesatz	Stand 01.01.2022
Größe Grundstück	500	m ²	
Messbetrag alt	98,00 €	360%	352,80 €
Messbetrag neu	432,25 €	107%	462,51 €
Differenz	334,25 €		109,71 €

Wohnung in Mehrfamilienhaus			
	Zone:	Klosterstr./Blumenstr.	
		Hebesatz	Stand 01.01.2022
Messbetrag alt	71,00 €	360%	255,60 €
Messbetrag neu	25,00 €	107%	26,75 €
Differenz	- 46,00 €		- 228,85 €

Hebesatz 115 von Hundert:

Einfamilienhaus mit kleinem Grundstück			
	Zone:	Rosenstr/Andreas-Brugger-Str	
Bodenrichtwert	950,00 €	Hebesatz	Stand 01.01.2022
Größe Grundstück	500	m ²	
Messbetrag alt	84,00 €	360%	302,40 €
Messbetrag neu	432,25 €	115%	497,09 €
Differenz	348,25 €		194,69 €

Einfamilienhaus mit großem Grundstück			
	Zone:	Rosenstr/Andreas-Brugger-Str	
Bodenrichtwert	950,00 €	Hebesatz	Stand 01.01.2022
Größe Grundstück	870	m ²	
Messbetrag alt	69,00 €	360%	248,40 €
Messbetrag neu	752,12 €	115%	864,93 €
Differenz	683,12 €		616,53 €

Mehrfamilienhaus			
	Zone:	Nördlich Kirchstraße	
Bodenrichtwert	950,00 €	Hebesatz	Stand 01.01.2022
Größe Grundstück	500	m ²	
Messbetrag alt	98,00 €	360%	352,80 €
Messbetrag neu	432,25 €	115%	497,09 €
Differenz	334,25 €		144,29 €

Wohnung in Mehrfamilienhaus			
	Zone:	Klosterstr./Blumenstr.	
		Hebesatz	Stand 01.01.2022
Messbetrag alt	71,00 €	360%	255,60 €
Messbetrag neu	25,00 €	115%	28,75 €
Differenz	- 46,00 €		- 226,85 €

Die Zuständigkeit für die Festsetzung der Hebesätze liegt allein beim Gemeinderat. Hier sind einmal die aufkommensneutralen Hebesätze dargestellt und ein Alternativvorschlag für einen erhöhten Hebesatz für die Grundsteuer B.

Gemäß § 50 Abs. 3 Landesgrundsteuergesetz ist der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Der hier zu fassende Beschluss wird damit rechtzeitig mit Wirkung zum 01.01.2025 gefasst.

2. Festlegung der Hebesätze für die Gewerbesteuer

In der Hebesatzsatzung wird künftig auch der Hebesatz für die Gewerbesteuer geregelt. Dieser soll unverändert bei 355 von Hundert bleiben.

3. Grundsteuerkleinbeträge

Die Satzung regelt die Möglichkeit, Kleinbeträge für die Grundsteuer bis 15,00 € zum

15.08.2025 oder bis 30,00 € zum 15.02.2025 und 15.08.2025 zu entrichten. Die Regelung kann auf Antrag gewählt werden und trägt zur Vereinfachung der Zahlung bei.

4. Verzicht auf die Grundsteuer C

Es besteht die Möglichkeit eine Grundsteuer C zu erheben. Darauf soll jedoch verzichtet werden. Die Gründe sind unter Ziffer 4.6 der Anlage 2 näher erläutert.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Hebesatzsatzung wird diese ortsüblich bekanntgemacht und der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt. Hiernach kann die Jahreshauptveranlagung beim Kommunalen Rechenzentrum Komm.ONE beauftragt werden. Dort werden auch die Bescheide gedruckt und direkt versandt. Aufgrund der hohen Auslastung des Rechenzentrums mit Druck von allein rund 3.000.000 Steuerbescheiden für ganz Baden-Württemberg ist mit dem Versand der Bescheide ca. 6 Wochen nach Beauftragung zu rechnen. Dies wird voraussichtlich Ende März/Anfang April der Fall sein.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Anlage 1 Hebesatzsatzung

Anlage 2 Umsetzung der Grundsteuerreform in Langenargen

Beteiligte Bereiche:

Finanzverwaltung

Bürgermeister