

## **Information zur Grundsteuerreform und Festlegung der Hebesätze der Grundsteuer ab dem 01.01.2025**

### **Was ist die Grundsteuer?**

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke (Grundsteuer B) sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A).

### **Grundsteuerreform allgemein**

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 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 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets, welche die Länder ermächtigt, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel hat das Land Baden-Württemberg Gebrauch gemacht.

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.** 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.

**Grundsteuer B = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.**

**Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)** hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens.

**Grundsteuer A = Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.**

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen sind auch die Hebesätze 2025 **neu zu beschließen**.

### **Welche Auswirkungen hat die neue Grundsteuer?**

Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens wurde von Seitens der Landespolitik an die Kommunen appelliert, den Grundsteuerhebesatz aufkommensneutral festzusetzen.

„**Aufkommensneutralität**“ bedeutet, dass die Gemeinde insgesamt, also für das gesamte Gemeindegebiet, mit der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstrebt. Es gibt jedoch keine rechtliche Verpflichtung die Grundsteuer aufkommensneutral zu kalkulieren, da weiterhin das Grundgesetz den Kommunen das Recht einräumt, den Hebesatz für die Grundsteuer selbständig festzusetzen.

**In der Gemeinde Hügelsheim wird es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens im Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2024 kommen. Der Hebesatz wurde so kalkuliert, dass die o. g. „Aufkommensneutralität“ gegeben ist.**

Dass es zu entsprechenden „**Belastungsverschiebungen**“ kommen kann und wird, liegt im Urteil des Bundesverfassungsgerichts begründet, welches die bisherige Systematik der Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte. Der Begriff „Belastungsverschiebungen“ stellt darauf ab, wie stark die verschiedenen Steuerpflichtigen einerseits, aber auch die Grundstücksarten (bspw. Wohnen, Gewerbe) zum Aufkommen der Grundsteuer beitragen und in welchem Maße sich die jeweiligen Belastungen durch die Neuregelung der Grundsteuer verändern. Durch die Anwendung des modifizierten Bodenwertmodelles ist eine Umverteilung der Steuerlast politisch gewollt bzw. wird zumindest billigend in Kauf genommen.

Da die Gemeinde nur einen Hebesatz für die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) und einen Hebesatz für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) festsetzen kann und lediglich für unbebaute, aber baureife Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer C) einen weiteren Hebesatz bestimmen kann, kann auf **Veränderungen der Messbeträge neu/alt für einzelne Steuerschuldner bzw. Grundstücke/Grundstücksarten/Gebiete/Gemeindeteile nicht mit einer näher konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.**

### **Festlegung der Hebesätze**

#### **Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft)**

Grundlage für die Prognose ist, dass die Gemeinde Hügelsheim den zukünftigen Hebesatz aufkommensneutral berechnet. Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell rund 7.800 EUR.

Derzeit wurden rund 65 % der Steuerfälle vom Finanzamt beschieden. Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 2.072 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung für 2025 mit einer Messbetragssumme von ca. 3.180 EUR.

**Auf der aktuellen Grundlage wird das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 mit einem Hebesatz von 245 v.H. erreicht.**

Grundsteuer-Aufkommen 2024	dividiert durch	Summe neue Messbeträge	=	Hebesatz neu
7.800 EUR	/	3.180 EUR	=	<b>245 v.H.</b>

**Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2024 beschlossen, dass der Hebesatz der Grundsteuer A ab dem 01.01.2025 auf 245 v.H. festgesetzt wird.**

### **Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens)**

Grundlage für die Prognose ist, dass die Gemeinde Hügelsheim den zukünftigen Hebesatz aufkommensneutral berechnet. Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer B beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell rund 546.200 EUR.

Derzeit wurden rund 99 % der Steuerfälle vom Finanzamt beschieden. Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 202.650 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge und abzüglich zukünftiger Änderungen, beispielsweise durch Entscheidung über beim Finanzamt eingegangener Einsprüche, rechnet die Verwaltung für 2025 mit einer Messbetragssumme von ca. 205.750 EUR.

**Auf der aktuellen Grundlage wird das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 mit einem Hebesatz von 265 v.H. erreicht.**

Grundsteuer-Aufkommen 2024	dividiert durch	Summe neue Messbeträge	=	Hebesatz neu
546.200 EUR	/	205.750 EUR	=	<b>265 v.H.</b>

**Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2024 beschlossen, dass der Hebesatz der Grundsteuer B ab dem 01.01.2025 auf 265 v.H. festgesetzt wird.**

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte **Transparenzregister** veröffentlicht. Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich innerhalb des Hebesatzkorridors.

### **Grundsteuer C**

Die Grundsteuer C kann künftig bei baureifen Grundstücken festgesetzt werden. Sie gilt nur für unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.

Aufgrund der Systematik des neuen Grundsteuermodells werden baureife Grundstücke bereits jetzt um das Vielfache stärker belastet als zuvor. Daher wird auf die Einführung der Grundsteuer C zunächst verzichtet.

### **Hebesatzsatzung**

Um die Grundsteuerjahresbescheide 2025 rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit 15. Februar 2025 versenden zu können, wird die Festsetzung der Hebesätze 2025 in einer separaten Hebesatzsatzung durchgeführt.

### **Weiteres Vorgehen**

Anfang 2025 werden den Steuerpflichtigen ihre neuen Grundsteuerbescheide zugestellt. Mit einem Beilageblatt erhalten die Steuerpflichtigen Informationen zur Grundsteuerreform.

Die Sitzungsvorlage vom 18.11.2024 mit ausführlicheren Informationen kann auf unserer Homepage [www.huegelsheim.de](http://www.huegelsheim.de) unter der Rubrik „Rathaus & Gemeinderat“ ➡ „Gemeinderat“ ➡ „Ratsinformationssystem“ ➡ „Gemeinderat 18.11.2024“ nachgelesen werden.