

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 3 5 / 2 0 2 3 / I V

Datum:
20.02.2023

Federführung:
Dezernat I, Amt für Finanzen, Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:

Betreff:

**Grundsteuerreform
hier: Statusbericht und Informationen zur
Aufkommensneutralität**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	08.03.2023	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.03.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zur Kenntnis:

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Ab 01. Januar 2025 ändert sich die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer. Damit das Finanzamt die neuen Grundsteuermessbeträge festlegen kann, müssen die Steuerpflichtigen Feststellungserklärungen abgeben. Die Frist zur Abgabe der Erklärungen für die Grundsteuer B endete am 31. Januar 2023; die Erklärungen für die Grundsteuer A können bis 31. März 2023 abgegeben werden. Für die Ermittlung der Grundsteuermessbeträge werden die Bodenrichtwerte herangezogen. Die Steuerpflichtigen erhalten vom Finanzamt zunächst die Grundsteuermessbescheide. Die Stadt Heidelberg erhält ebenfalls Ausfertigungen der Messbescheide, sodass unter Berücksichtigung des kommunalen Hebesatzes die Grundsteuerbescheide erlassen werden können.

In der Diskussion um die Einführung der Reform soll generell eine Aufkommensneutralität hinsichtlich der gesamten Grundsteuereinnahmen einer Kommune angestrebt werden. Der Versand der Grundsteuermessbescheide durch die Finanzämter wird sich bis zum Jahr 2024 erstrecken. Daher können die Kommunen ihre neuen Hebesätze erst im Laufe des Jahres 2024 festlegen.

Begründung:

1. Statusbericht zur Umsetzung der Grundsteuerreform:

Ab dem 01. Januar 2025 ändert sich die Höhe der Grundsteuer bundesweit. Grund für die Änderung ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Bislang wurden für die Berechnung der Grundsteuer die Einheitswerte aus dem Jahr 1964 zugrunde gelegt. Dies hat das Gericht als unvereinbar mit dem Gleichheitsgrundsatz und damit als verfassungswidrig erklärt, sodass der Bund die Berechnung der Grundsteuer bis Ende 2019 neu regeln musste. Auf der Grundlage des vom Bund im November 2019 erlassenen Grundsteuer-Reformgesetzes hat der Landtag von Baden-Württemberg im November 2020 das Landesgrundsteuergesetz verabschiedet, das ab dem 1. Januar 2025 anzuwenden ist. In der Übergangszeit bis Ende 2024 gelten noch die alten Regelungen.

In Baden-Württemberg sind 5,6 Millionen Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft von den Finanzämtern zum Stichtag 01. Januar 2022 neu zu bewerten. In Heidelberg betrifft dies über 50.000 Objekte.

Grundlage für die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke des Grundvermögens sind die **von den Gutachterausschüssen der Gemeinden zum 1. Januar 2022 ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte**. Anknüpfend an diese Grundsteuerwerte setzen die Finanzämter die ab 1. Januar 2025 geltenden neuen Grundsteuermessbeträge fest, die der Grundsteuer ab 2025 zugrunde gelegt werden.

Um eine zügige Umsetzung sicherzustellen, müssen die Steuerpflichtigen zunächst eine Erklärung für ihren Grundbesitz gegenüber den Finanzämtern einreichen. Die Abgabe der Erklärung betrifft Firmen/Betriebe genauso wie Privateigentümer und Privateigentümerinnen. Am 31. Januar 2023 endete die Abgabefrist der Grundsteuererklärung für die Grundsteuer B. Bis zu diesem Zeitpunkt sind landesweit jedoch erst 67 Prozent der Erklärungen eingegangen. Die Erklärungen für die Grundsteuer A können noch bis 31. März 2023 abgegeben werden.

Die Finanzämter berechnen aus den Angaben den Grundsteuerwert, legen den Steuermessbetrag fest und teilen beides den Steuerpflichtigen per Bescheid mit. Auch die Kommunen erhalten die von ihnen benötigten Daten.

Auf Basis der Vorarbeit der Finanzämter muss jede einzelne Kommune die neuen Hebesätze berechnen und beschließen. Hierfür ist jedoch eine ausreichende Anzahl von über-mittelten Grundsteuermessbescheiden erforderlich. Der Versand der Grundsteuermess-bescheide durch die Finanzämter wird sich bis zum Jahr 2024 erstrecken. Daher können die Kommunen ihre Hebesätze erst im Laufe des Jahres 2024 festlegen. Anschließend erstellt und versendet die Kommune die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 an die Steuerpflichtigen. Die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg ist dann umgesetzt. In Zeitabständen von sieben Jahren werden die Messbeträge neu festgesetzt (Hauptfeststellung). Dabei werden die zu diesem Zeitpunkt geltenden Bodenrichtwerte herangezogen.

2. Aufkommensneutrale Grundsteuer

In der Diskussion um die Einführung der Reform soll generell eine Aufkommensneutralität hinsichtlich der gesamten Grundsteuereinnahmen einer Kommune angestrebt werden. Dies bedeutet aber auch, dass es für einzelne Grundstücke Veränderungen geben wird. Aufgrund des neuen Bewertungsmodells werden sich zwangsläufig Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücksarten und Lagen ergeben.

Die Grundsteuer-Hebesätze der Stadt Heidelberg werden zum 1. Januar 2025 neu festgelegt. Die Datenbasis für die Ermittlung der Hebesätze liegt erst im Jahr 2024 im ausreichendem Maße vor, sodass mit einer Veröffentlichung der neuen Hebesätze frühestens im Herbst 2024 zu rechnen ist. Dabei wird im Sinne der Aufkommensneutralität größtmögliche Transparenz angestrebt.

Das Hebesatzrecht ist Teil der verfassungsrechtlich abgesicherten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Artikel 28 Absatz 2 Satz 3 Grundgesetz). Die Änderung des Hebesatzes - ob bis 2024 oder zu einem späteren Zeitpunkt - liegt im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates. Die Hebesätze sind grundsätzlich im Rahmen der Haushaltssatzung oder durch eine eigene Hebesatzsatzung durch den Gemeinderat festzulegen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Keine

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner