

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 8 8 / 2 0 2 4 / B V

Datum:
13.11.2024

Federführung:
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:
Dezernat I, Rechtsamt
Dezernat I, Referat für Finanzen, Wohnen, Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Grundsteuerreform/ Festsetzung Grundsteuerhebesätze/
Beschluss Hebesatzsatzung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	12.12.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss: Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 01 beigefügte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Keine	
Einnahmen:	
• laufende Einnahmen Ergebnishaushalt	
Grundsteuer B	Rund 30 Millionen €
Grundsteuer A	Rund 180.000,00 €
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Aufgrund Gesetzesänderung (Grundsteuerreform) ist es erforderlich, die Hebesätze für die Grundsteuer neu festzusetzen und im Rahmen einer Satzung zu beschließen. Die neuen Hebesätze orientieren sich an dem Grundsatz der „Aufkommensneutralität“. Es werden daher, aufgrund der Neufestsetzung, keine höheren Erträge erwartet. Dies Satzung soll zum 01. Januar 2025 in Kraft gesetzt werden.

Begründung:

1. Anlass für die Satzung: Neue gesetzliche Vorgaben

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht, das bis zu diesem Zeitpunkt gültige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und damit gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden müsste, wobei die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 erhoben werden darf.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Absatz 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 BW) beschlossen hat.

Ermittlung der Grundsteuer in drei Stufen

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 der oder dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

2. Berechnung der Grundsteuer B (Grundvermögen)

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, multipliziert.

Ausgangslage für die Neukalkulation des Hebesatzes sind rund 49.000 steuerpflichtige Objekte in der Stadt Heidelberg. Durch die zuständigen Finanzämter liegen derzeit rund **91% der Grundsteuermessbescheide** nach neuem Recht für die Kalkulation vor.

3. Berechnung der Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft)

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.

Hier wurden bisher rund **52% der Messbescheide** nach neuem Recht von den Finanzämtern für steuerpflichtige Anwesen an die Stadt Heidelberg übermittelt.

4. Festsetzung der neuen Hebesätze

Auf dieser Datengrundlage hat die Stadt Heidelberg neue Hebesätze für die Grundsteuer A und B festzulegen. Wie viele andere Kommunen in BW wird zunächst für die Umstellung eine **Aufkommensneutralität** angestrebt. Die Einnahmehöhe verbleibt auch nach der Grundsteuerreform daher wie bisher bei etwa 30 Millionen € bei der Grundsteuer B und rund 180.000 € bei der Grundsteuer A. Entwicklungsbedingte Wertsteigerungen von Grundstücken (Beispiel Konversionsflächen) führen generell zu einem nominal höheren Aufkommen und sind daher hinzuzurechnen. Die Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das **Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtigen**. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt wird es jedoch zwangsläufig **Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigen geben**. Demnach werden manche Steuerpflichtige auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher.

Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten. Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Trotz der deutlichen Senkung des Hebesatzes kommt es in unterschiedlichen Bereichen zu Belastungsverschiebungen von „Gewerbe“ hin zum „Wohnen“. Innerhalb des Bereichs „Wohnen“ sind aufgrund der zuzuordnenden Grundstücksfläche besonders die Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen. Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden.

Die Festlegung der Hebesätze liegt in der Verantwortung der Gemeinde (§ 50 Absatz 1 Landesgrundsteuergesetz) und erfolgt über die Haushaltssatzung oder über eine eigene Hebesatzsatzung (§ 79 Absatz 2 Nr. 5 Gemeindeordnung). Aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlagen ist eine Neufestsetzung der Hebesätze zum 01.01.2025 in einer eigenen Hebesatzsatzung Grundsteuer zwingend erforderlich.

Bei der uns – **nicht vollständig** – vorliegenden Datengrundlage liegen darüber hinaus noch folgende Ungenauigkeiten bei der Berechnung der neuen Hebesätze vor, wie

- aktuell nach neuem Recht noch festzusetzende Objekte, die bis Jahresende noch nicht alle eingespielt sind,
- wirtschaftliche Einheiten, die in der Vergangenheit versehentlich getrennt bewertet wurden, die aber jetzt unter einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden,
- wirtschaftliche Einheiten, für die nach neuem Recht kein Messbetrag festzusetzen ist (Gebäude auf fremden Grund und Boden),
- Einsprüche gegen Messbescheide beim Finanzamt, die noch nicht abgearbeitet sind,
- beantragte Wertgutachten, die auf eine Berechnung mit geringerem Bodenrichtwert abzielen und somit den Messbetrag ebenfalls mindern
- von uns im Rahmen des seit Januar 2024 bestehenden Monitorings an das Finanzamt gemeldeten fehlerhaften Fälle, die aus unserer Sicht noch zu korrigieren sind.

5. Vorschlag zur Höhe der Grundsteuer ab 2025

Die auf vorliegenden Grundlagen basierende Vergleichsberechnung kommt unter Berücksichtigung einer Aufkommensneutralität zu folgenden Hebesätzen:

- für die **Grundsteuer A** in Höhe von **750 v.H.** und
- für die **Grundsteuer B** in Höhe von **185 v.H.**

Damit liegen wir bei der Grundsteuer B in „Reichweite“ des vom Land im Rahmen des Transparenzregisters ermittelten Korridors (Anmerkung: Die dieser Berechnung zu Grunde liegende Datengrundlage ist allerdings bis heute nicht offengelegt bzw. verifiziert.) Aufgrund der durch die Besonderheiten der Landesgesetzgebung eintretenden Belastungsverschiebungen schlägt die Verwaltung vor, diese auf Basis der Aufkommensneutralität ermittelten Hebesätze in der beiliegenden Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer so zu beschließen und damit festzusetzen.

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes		
Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
		keine
		Begründung:
2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:		
Keine (ggf. <i>TEXT</i> einfügen)		

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
1	Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer