

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2024-000112

öffentlich

Az.: 022.3, 965.00

Verantwortlich: Anina Renner



Sitzung am: 21.11.2024

TOP: 11

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer

-Festlegung der neuen Hebesätze

-Satzungsbeschluss

Sachstandsbericht:

In der Gemeinderatssitzung am 07.11.2024 wurde ausführlich über die Grundsteuerreform 2025 informiert.

Das alte Grundsteuerrecht wird zum 31.12.2024 aufgehoben. Damit entfällt auch die weitere Anwendung aller bisher für die Gemeinde Tuningen festgelegten Hebesätze für die Grundsteuer A und B. Da den Gemeinden nach Art. 28 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes weiterhin das Recht eingeräumt wurde, die Hebesätze für die Grundsteuer festzusetzen, müssen diese infolge der Reform auf Basis der übermittelten Hauptfeststellungen neu ermittelt und festgesetzt werden.

Grundsteuer A

Zum 11.11.2024 lagen der Gemeinde für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erst 117 Datensätze von 209 vor. Das entspricht 55,98 % aller Fälle. Eine Prognose/Kalkulation ist daher sehr schwierig. Die noch nicht vom Finanzamt bearbeiteten Fälle sowie die noch nicht abgegebenen Erklärungen wurden soweit möglich hochgerechnet. Obwohl noch nicht alle Grundsteuermessbeträge bekannt sind und voraussichtlich auch mehrere Bescheide geändert werden müssten/sollten (Widersprüche, Falschangaben, etc.), ist der Hebesatz für die Grundsteuer A nun festzulegen. Die Einbeziehung der vorliegenden Datensätze bzw. Messbeträge in die Kalkulation führt zu einem errechneten Hebesatz von **372 v.H.** bei Aufkommensneutralität.

Grundsteuer B

Zum 11.11.2024 liegen der Gemeinde Tuningen für die Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) 1.380 Datensätze von 1.495 vor. Das entspricht 94,5 % aller Fälle. Die noch nicht vom Finanzamt bearbeiteten Fälle sowie die noch nicht abgegebenen Erklärungen wurden soweit möglich hochgerechnet. Obwohl noch nicht alle Grundsteuermessbeträge bekannt sind und voraussichtlich auch mehrere Bescheide geändert werden müssten/sollten (Widersprüche, Falschangaben, etc.), ist der Hebesatz für die Grundsteuer B nun festzulegen. Die Einbeziehung der vorliegenden Datensätze bzw. Messbeträge in die Kalkulation führt zu einem errechneten Hebesatz von **244 v.H.** bei Aufkommensneutralität.

Neuberechnung der Hebesätze und Auswirkungen:

Im Rahmen der Neuberechnung der zu beschließenden Grundsteuerhebesätze wurde neben der vom Ziel der Aufkommensneutralität ausgehenden Hochrechnung in einer weiteren Variante die Einrechnung eines Ungenauigkeitspuffers aufgezeigt. Dieser Puffer wurde mit dem geschätzten Wert in Höhe von -2% angesetzt, da tendenziell damit zu rechnen ist, dass sich die Summe der Messbeträge durch nachträgliche Korrekturen des Finanzamtes etc. eher noch senken wird. Der Hebesatz für die Grundsteuer A läge dann bei 379 v.H. und für die Grundsteuer B bei 249 v.H.

Zudem wurden in drei weiteren Berechnungsszenarien ermittelt, wie sich alternative Grundsteuerhebesätze auf das jeweilige Grundsteueraufkommen auswirken. Die vom Gesetzgeber empfohlene Aufkommensneutralität wäre in diesen Szenarien nicht gegeben.

Die Berechnungen können der Tabelle in der Anlage 1 entnommen werden.

Gewerbsteuer

In einer Hebesatzsatzung wird regelmäßig auch der Hebesatz für die Gewerbesteuer geregelt. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt momentan 360 v.H. Es ist zwar darauf hinzuweisen, dass sich die bereits thematisierten Belastungsverschiebungen in der neuen Grundsteuersystematik überwiegend zugunsten gewerblicher Grundstücke ergeben können (geringere Messbeträge für Gewerbegrundstücke → Entlastungen der Gewerbebetriebe bei der Grundsteuer B). Die Verwaltung schlägt jedoch vor dem Hintergrund der unsicheren wirtschaftlichen Lage vor, von einer Erhöhung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer abzusehen und diesen beim derzeitigen Stand von 360 v.H. zu belassen.

Hebesatzsatzung

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 Gemeindeordnung (GemO) können die Hebesätze der Realsteuern (Gewerbsteuer, Grundsteuer) in der Haushaltssatzung oder in einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Die Hebesätze können dabei nach § 50 Abs. 2 LGrStG sowie § 16 Abs. 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) für ein oder mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden.

Die Bekanntgabe der Jahresbescheide für die Grundsteuer 2025 setzt eine rechtswirksame Satzung voraus.

Die Hebesatzsatzung ist mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Die Haushaltssatzung tritt zwar nach § 79 Abs. 3 GemO rückwirkend mit Beginn des Haushaltsjahres in Kraft. Allerdings wird auch sie erst nach Abschluss der öffentlichen Bekanntmachung (also nach Ablauf der Auslegung des Haushaltsplans) rechtswirksam.

Die Grundsteuerbescheide für das Kalenderjahr 2025 sollen Anfang Januar 2025 versendet werden, damit die Bekanntgabefrist für Auslandsfälle und die allgemeine Widerspruchsfrist (jeweils 1 Monat) bis zum ersten Fälligkeitstermin am 15.02.2025 bereits abgelaufen sind.

Die Haushaltssatzung wird voraussichtlich erst Ende Januar/Anfang Februar 2025 öffentlich bekanntgemacht. Ohne eine rechtswirksame Hebesatzsatzung könnten die Grundsteuerbescheide für das Kalenderjahr 2025 erst verspätet versendet werden, sodass der Zahlungseingang der ersten Grundsteuerrate zum 15.02.2025 in Frage stehen würde.

Daher schlägt die Verwaltung vor, in diesem Jahr eine gesonderte Hebesatzsatzung zu erlassen. Diese ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Grundsteuerreform 2025 wird zu deutlichen Belastungsverschiebungen führen, wie bereits anhand von Beispielen in der Gemeinderatssitzung am 07.11.2024 aufgezeigt wurde. Auch zeigen verschiedene stichprobenartige Überprüfungen teilweise deutlichen Korrekturbedarf bei den Messbetragsfeststellungen, welche die Finanzämter durchgeführt haben. Dazu kommen die bisher nicht abgegebenen Steuererklärungen verschiedener Grundstückseigentümer.

Das künftige Grundsteueraufkommen ist deshalb nicht genau kalkulierbar („Aufkommensneutralität“ oder nicht), da es Tatsache bleibt, dass bisher nicht alle Grundstücke steuerlich erfasst und ggf. einzelne Grundstücke nicht richtig eingestuft und bewertet wurden.

Im Übrigen ist nachfolgend und insbesondere nach Versendung der Grundsteuerbescheide mit einem hohen zeitlichen und personellen Aufwand aufgrund des Informations- und Erklärungsbedarfs der Grundstückseigentümer und wegen zu erwartenden Widersprüchen zu rechnen. Dazu kommt der Aufwand für Nachbearbeitungen und ggf. eine Neukalkulation für das Jahr 2026. Die Grundstückseigentümer erhalten zusammen mit den Grundsteuerbescheiden ein Informationsblatt (Anlage 3). Der aktuell prognostizierte Hebesatz von 244 v.H. der Grundsteuer B liegt in der Spanne, welche dem Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg zu entnehmen ist.

Beschlussvorschlag:

1. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird ab dem 01.01.2025 mit 372 v.H. festgesetzt.
2. Der Hebesatz für die Grundsteuer B wird ab dem 01.01.2025 mit 244 v.H. festgesetzt.
3. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird ab dem 01.01.2025 unverändert mit 360 v.H. festgesetzt.
4. Die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) wird gemäß Anlage 2 beschlossen.