



Grundsteuerreform 2025

Erlass einer Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 - Satzungsbeschluss

A. Allgemeines und Sachverhalt

Mit Urteil vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14) hat das BVerfG entschieden, dass die Einheitsbewertung von Grundvermögen in den alten Bundesländern (ab 2002) als verfassungswidrig anzusehen ist. Im Rahmen der Einheitswertermittlung wurde bisher auf Grundstückswerte zurückgegriffen, die bereits Jahrzehnte zurückliegen. In den alten Bundesländern wurden die Einheitswerte erstmals auf die Wertverhältnisse zum 01.01.1964 festgestellt. Ursprünglich war alle sechs Jahre eine Anpassung geplant, die jedoch nie durchgeführt wurde. In den „neuen Bundesländern“ erfolgte die Feststellung der Einheitswerte dagegen letztmalig im Jahr 1935.

Im Ergebnis führte dies dazu, dass die heutigen Einheitswerte in sich unstimmig und weithin zu niedrig angesetzt waren, was zu umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen geführt hat. Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgericht wurde zunächst die Gesetzgebungskompetenz über die Grundsteuer geändert: Nach Art. 105 Abs. 2 S. 1 Grundgesetz (GG) hat nunmehr der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz, wobei die Länder gemäß Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 GG Abweichungen treffen können. Die Länder haben die Möglichkeit erhalten, ein eigenes Grundsteuergesetz zu verabschieden.

Das Land Baden-Württemberg hat sich entschieden, ab dem 01.01.2025 das sogenannte Bodenrichtwertmodell umzusetzen. Hier dient der amtlich festgestellte Grundstückswert als Grundlage der weiteren Berechnung der Grundsteuer. Die Bewertung der Grundstückswerte für Bad Teinach-Zavelstein mit seinen Teilorten ist durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss in Calw erfolgt.

Die Kommunen in Baden-Württemberg haben aufgrund der Grundsteuerreform einen Hebesatz zu beschließen, bevor die Veranlagung der Grundsteuer für das Jahr 2025 erfolgen darf. Die Grundsteuerbescheide werden im Regelfall etwa Ende Oktober eines jeden Jahres systemseitig über das Rechenzentrum komm.one in Auftrag gegeben, sodass diese pünktlich zum Jahresanfang des darauffolgenden Jahres an die Grundstückseigentümer versendet werden können.

Über die Meldung der neu festgesetzten Grundsteuermessbeträge durch das Finanzamt an die Gemeinden lassen sich inzwischen die Steuereinnahmen zur Festsetzung der Grundsteuer B hochrechnen. Etwa 91 % der Veranlagungsfälle wurden bisher an die Stadt Bad Teinach-Zavelstein übermittelt und als zwangsläufige Folge dieser Grundsteuerreform zeichnet sich immer deutlicher ab, dass es systembedingt zu -zum Teil erheblichen- Belastungsverschiebungen kommen wird. Bei der Grundsteuer A fehlt noch ein Großteil der neuen Messbeträge, sodass hier noch keine verlässliche Hochrechnung erfolgen kann. Ein Hebesatz muss jedoch wie

bei der Grundsteuer B auch hier festgesetzt werden, damit die Veranlagung für das Jahr 2025 erfolgen darf.

B. Prognose- und Ermessensentscheidungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat entscheidet über die Festsetzung der Hebesätze zur Grundsteuer A und B in Bad Teinach-Zavelstein nach pflichtgemäßem Ermessen. Damit dieses Ermessen sachgerecht und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeübt werden kann, werden ergänzend folgende Informationen gegeben.

1. Mit dem aktuellen Hebesatz in Höhe von 410 v. H. würden die Einnahmen bei der Grundsteuer B mit Eintreten der Grundsteuerreform ca. 610.000,00 € betragen, was ca. 120.000,00 € über den Einnahmen der letzten Jahre liegt.
2. Bei gleichbleibendem Hebesatz bei der Grundsteuer B würde der Ergebnishaushalt für 2025 nach derzeitigem Stand im Entwurf dann immer noch ein Defizit von etwa 637.000,00 € ausweisen.
3. Eine Erhöhung des Hebesatzes wäre aufgrund der finanziellen Entwicklung auch ohne die Grundsteuerreform zum 01.01.2025 von Seiten der Verwaltung ohnehin zwingend vorgeschlagen worden, da ansonsten kein gesetzmäßiger Ergebnishaushalt hätte aufgestellt werden können. Eigentlich hätte eine Hebesatzanpassung sogar schon im Jahr 2024 erfolgen müssen, mit Blick auf die anstehende Grundsteuerreform hat man damals aber bewusst davon abgesehen.
4. Ein dauerhaft negativer Ergebnishaushalt führt neben der eingeschränkten Genehmigungsfähigkeit auch dazu, dass die liquiden Mittel der Stadt durch die laufenden Investitionen aufgebraucht werden mit der Folge, dass spätestens im Jahr 2026 dann Kreditaufnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen seines Ermessens kann der Gemeinderat die Hebesätze für die Grundsteuer A und B zum 01.01.2025 in der Höhe beschließen, die sowohl die Belastung der Bürger wie auch die finanziell notwendigen Mittel der Stadt berücksichtigen.

C. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Hebesatzsatzung der Stadt Bad Teinach-Zavelstein.

Bad Teinach-Zavelstein, 16. September 2024



Markus Wendel
Bürgermeister



Manuel Siegmund
Stadtkämmerer



Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Bad Teinach-Zavelstein am 26.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

- (1) Die Stadt Bad Teinach-Zavelstein erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Stadt Bad Teinach-Zavelstein und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Stadt Bad Teinach-Zavelstein.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
2.
 - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 320 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 410 v.H.,
2. für die Gewerbesteuer auf 360 v.H.

der Steuermessbeträge.

§ 3 Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.

§ 4 Grundsteuerkleinbeträge

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Teinach-Zavelstein, 27.09.2024

Markus Wendel
Bürgermeister