

# Information



Amt: 202 Singler	Datum: 05.02.2021	Az.: 968.4	Drucksache Nummer: 19/2021
---------------------	-------------------	------------	-------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	08.03.2021		öffentlich	

### Beteiligungsvermerke

Amt	Abt. 10/102	Amt 20				
Handzeichen						

### Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabstelle Recht
	<i>W. 24/1/21</i>	<i>K 17/2</i>	<i>23/02/</i>		<i>4 22.01.21</i>

Betreff:

**Reform der Grundsteuer;  
Bericht zum aktuellen Stand der Reform**

Mitteilung:

Der Haupt- und Personalausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum Stand der Reform der Grundsteuer zur Kenntnis.

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>		<b>Sitzungstag:</b>		<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit    Ja-Stimmen    Nein-Stimmen    Enthalt.					

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

**-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-**

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
<b>Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge</b>		<b>Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR</b>				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
<b>Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung</b>		<b>Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe</b>	<b>Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR</b>			
1.						
2.						
3.						
<b>SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)</b>						
<b>Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?</b>						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
<b>Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?</b>						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

## Sachdarstellung:

### **1. Hintergrund**

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 10. April 2018 (Az.: 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, BvL 1/15, BvL 639/11, BvL 889/12) das bisherige System der Grundsteuererhebung im Hinblick auf die Einheitsbewertung der Objekte nach den Wertverhältnissen von 1964 / 1935 für verfassungswidrig erklärt. Die Einheitswerte sind seit Jahrzehnten nicht fortgeschrieben und demnach "völlig überholt" und führen zu "gravierenden Ungleichbehandlungen" der Immobilienbesitzer. Dem Gesetzgeber wurde deshalb aufgegeben bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Für diesen Fall gilt eine fünfjährige Übergangsfrist.

#### **1.1 Bundesmodell**

Am 16.10.2019 hat der Deutsche Bundestag die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neuregelung der Grundsteuer beschlossen. Der Bundesrat stimmte dem am 08.11.2019 zu. Die Neuregelung beinhaltet eine Öffnungsklausel für landesspezifische Ausgestaltungen.

Das Bundesmodell berücksichtigt für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage neben dem Wert des aufstehenden Gebäudes auch den Wert des Grund und Bodens. In die Berechnung fließen demnach neben den Grundstücksflächen und dem jeweiligen Bodenrichtwert auch die Art, die Wohnfläche, das Alter und die durchschnittliche Miete des aufstehenden Gebäudes ein.

#### **1.2 Landesmodell**

Über eine Ergänzung in Art. 72 Abs. 3 GG wurde den Ländern eine vom Bundesmodell abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Das Land Baden-Württemberg hat hiervon Gebrauch gemacht. Am 04. November 2020 hat der Landtag ein eigenständiges Landesgrundsteuergesetz beschlossen.

In Baden-Württemberg erfolgt die Ermittlung der Grundsteuer B somit nach einem eigenen System, dem sog. modifizierten Bodenwertmodell. Bei der Ermittlung der Grundsteuer A wurden die Regelungen des Bundesmodells weitgehend übernommen.

Die Neureglung der Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz gilt ab dem 1. Januar 2025. Das Ergebnis der Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken. Bis zum 31. Dezember 2024 werden die bisherigen gesetzlichen Grundlagen angewendet. Dies entspricht der vom Bundesverfassungsgericht eingeräumten Umgangsphase.

### **2. Bisherige Systematik der Grundsteuererhebung**

Das örtliche Finanzamt (Lagefinanzamt) stellt die Einheitswerte für die sog. wirtschaftlichen Einheiten, den (steuerrelevanten) Grundbesitz fest. Es schreibt diese fort, wenn sich die für den Einheitswert, die Grundstücksart und die Zurechnung maßgebenden tatsächlichen Verhältnisse ändern (Wert-, Art- und Zurechnungsfortschreibung).

...

Es stellt Einheitswerte nachträglich fest, wenn wirtschaftliche Einheiten neu entstehen oder erstmals in die Steuerpflicht eintreten. Es hebt Einheitswerte auf, wenn wirtschaftliche Einheiten nachträglich untergehen oder Einheitswerte nicht mehr für Besteuerungszwecke benötigt werden.

$$\boxed{\text{Einheitswert}} \times \boxed{\text{Steuermesszahl}} = \boxed{\text{Grundsteuermessbetrag}}$$

Die Kommunen multiplizieren den Grundsteuermessbetrag mit dem jeweiligen Hebesatz, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt. Den Kommunen obliegt zudem die Festsetzung der Hebesätze und die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer.

$$\boxed{\text{Grundsteuermessbetrag}} \times \boxed{\text{Hebesatz}} = \boxed{\text{Grundsteuer}}$$

Die Grundsteuer unterscheidet sich in die sogenannte Grundsteuer A (agrarisches, d.h. land- und forstwirtschaftlich) und Grundsteuer B (baulich, d.h. für bebaute sowie unbebaute Grundstücke).

### 3. Künftige Systematik der Grundsteuererhebung in Baden-Württemberg

#### 3.1 Zuständigkeit der Landesfinanzverwaltung

Die Grundsteuermessbeträge werden auch künftig durch das zuständige Finanzamt festgesetzt. Das Finanzamt stellt dabei den Grundsteuerwert - anstelle des bisherigen Einheitswerts - für die Grundsteuer B nach dem modifizierten Bodenwertmodell fest.

Der Grundsteuerwert ermittelt sich bei diesem Modell durch Multiplikation der Grundstücksfläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (entsprechend der Bodenrichtwertzone des zu bewertenden Grundstücks). Dieser Grundstückswert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist.

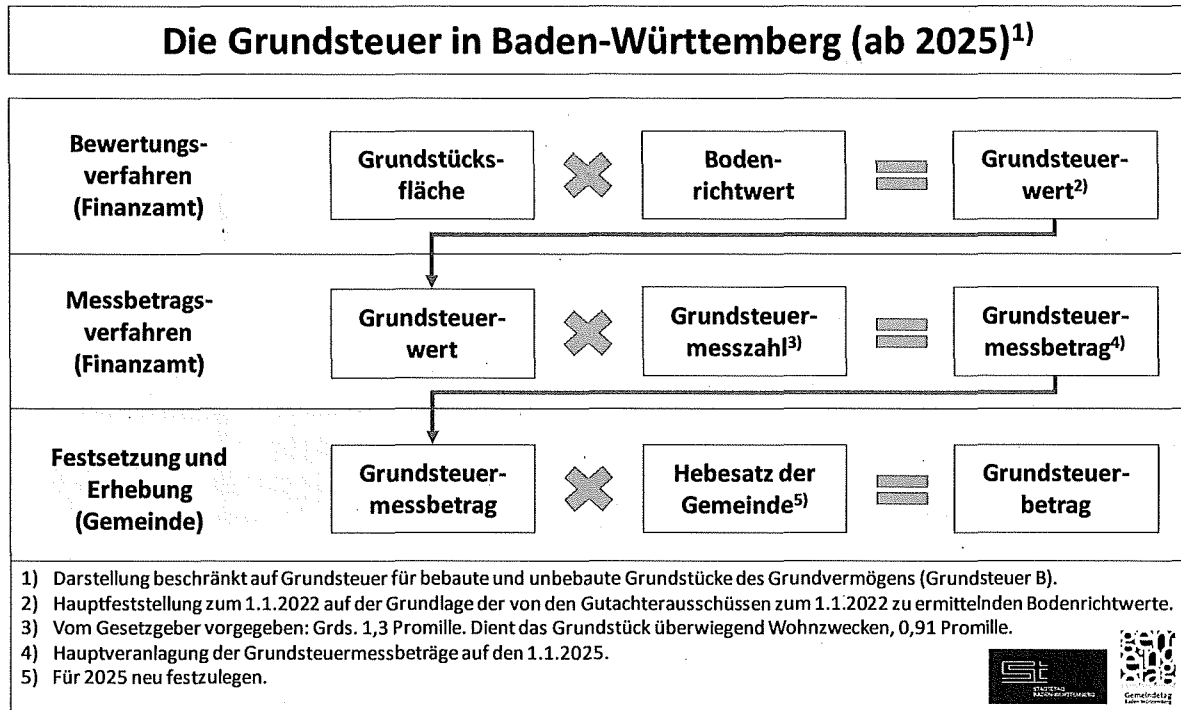
Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl (und damit im Ergebnis das Bewertungsergebnis) um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert.

Für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) erfolgt die Bewertung anhand eines Ertragswertverfahrens. Die Regelungen hierfür wurden weitgehend der bundesgesetzlichen Regelung entnommen. Hierbei gibt es im Vergleich zur früheren Vorgehensweise eine Änderung dahingehend, dass die mit dem Wohnhaus überbaute Fläche künftig dem Grundbesitz zugeschlagen wird und demnach der Grundsteuer B unterliegt. Dies wird insgesamt dazu führen, dass es mehr wirtschaftliche Einheiten geben wird. Bezogen auf Baden-Württemberg betrifft dies ca. 56.000 landwirtschaftliche Betriebe bei insgesamt rund 5,5 Mio. wirtschaftlichen Einheiten.

#### 3.2 Zuständigkeit der Gemeinden

Die Kommunen multiplizieren wie bisher den Grundsteuermessbetrag mit dem jeweiligen Hebesatz. Daraus ergibt sich dann die zu leistende Grundsteuer.

## Übersicht:



#### 4. Auswirkungen der Grundsteuerreform auf die Stadt Lahr

Der neue Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1. Januar 2022. Zu diesem Zeitpunkt sind die Werte, die der Bemessung der Grundsteuer zu Grunde zu legen sind, festzustellen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, die durch den Gutachterausschuss bis spätestens 30. Juni 2022 ermittelt und veröffentlicht werden müssen.

Alle sieben Jahre soll die nächste Hauptfeststellung erfolgen, deren ermittelten Werte für die Zeit bis zum folgenden Hauptfeststellungszeitraums herangezogen werden.

**2022** Feststellung der Bodenrichtwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) bis zum 30.06.2022  
 Zuständigkeit: Gutachterausschuss

Abgabe der Steuererklärungen unter Angabe der Grundstücksgröße und des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022  
 Zuständigkeit: Steuerpflichtige

**2023 / 2024** Auswertung der Steuererklärungen und Erlass der Grundsteuermessbescheide.

Fortlaufende Übermittlung der Grundsteuermessbeträge an die Kommunen  
 Zuständigkeit: Finanzamt Lahr

**2024** Ermittlung der erforderlichen Hebesätze für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform und Festsetzung der Hebesätze  
 Zuständigkeit: Stadt Lahr / Gemeinderat

...

- 2025**      Versand der Grundsteuerbescheide (voraussichtlich rund 17.000 Bescheide)  
 Zuständigkeit: Stadt Lahr

Die Finanzverwaltung plant Anfang / Mitte 2022 die Steuerpflichtigen umfassend zu informieren und zur Abgabe der Steuererklärungen aufzufordern. In diesem Zusammenhang soll auch ein Steuerchatbot eingerichtet werden.

#### 4.1 Betragsmäßige Auswirkungen der Reform

Zentrales Ziel der Reform ist die Aufkommensneutralität für die Kommunen. Hierzu hat sich der Gemeinderat in der Vergangenheit auch schon explizit bekannt. Über die Höhe des Hebesatzes ist dies sicherzustellen. Es ist aber auch sicherzustellen, dass es nicht zu Steuereinbrüchen kommt, da die Grundsteuer eine tragende Einnahmequelle des städtischen Haushalts ist.

Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes wird die Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Stadtgebiet sein. Die Kommune errechnet anhand dieser Gesamtsumme, wie hoch der Hebesatz sein muss, um das angestrebte, bisherige Grundsteueraufkommensniveau zu erreichen. Im Folgenden wird die Vorgehensweise zur Ermittlung des ab 1. Januar 2025 anzuwendenden Hebesatzes dargestellt.

Zusammensetzung des bisherigen Aufkommens der Grundsteuer B:

Summe alle Messbeträge rd. 1,93 Mio. €	x	Hebesatz 420%	=	Grundsteueraufkommen rd. 8,1 Mio. €
---	---	------------------	---	--

Für die Festlegung des künftigen Hebesatzes ist die Summe aller Messbeträge erforderlich (mit zwei Unbekannten kann die Gleichung nicht gelöst werden):

Summe alle Messbeträge rd. ? Mio. €	x	Hebesatz ?%	=	Grundsteueraufkommen rd. 8,1 Mio. €
--	---	----------------	---	--

Erst wenn eine belastbare Zahl an Grundsteuermessbeträgen vorliegt, was nicht vor 2024 wahrscheinlich ist, kann das Grundsteueraufkommen (rd. 8,1 Mio. €) durch diese Summe dividiert werden und somit der Hebesatz zur Sicherung der Aufkommensneutralität ermittelt werden. D.h. erst wenn eine relevante Zahl an Grundsteuerbescheiden vorliegt, kann berechnet werden, wie hoch der zukünftige Hebesatz sein muss, um Aufkommensneutralität herzustellen.

Der Bund der Steuerzahler verschickt aktuell Briefe mit dem Inhalt, dass in einigen Kommunen massive Steuererhöhungen zu erwarten sind und macht dies jeweils an einem Beispiel fest. Angesichts der obigen Ausführungen ist klar, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine solche Aussage getroffen werden kann. Weder sind dem Bund der Steuerzahler die jeweiligen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 in den Beispielkommunen bekannt noch kennt dieser die notwendigen Hebesätze zur Verwirklichung der Aufkommensneutralität in den jeweiligen Kommunen.

#### 4.1 Belastungsverschiebungen

Aufgrund der eingangs aufgeführten Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts ist es systemimmanent, dass es Belastungsverschiebungen geben wird. Das liegt daran, dass die bisherigen Maßstäbe auf veralteten Werten basieren (in den neuen Bundesländern 1935 / in den alten Bundesländern 1964) und deshalb verfassungswidrig sind.

Verschiedene Städte, darunter auch die Stadt Lahr, haben im Rahmen einer Arbeitsgruppe des Städtetags Baden-Württemberg Beispielsberechnungen anhand von Einzelfällen vorgenommen. Die Berechnungen sollten ganz grobe Modellabschätzungen ermöglichen und erfolgten jeweils unter der Prämisse der Aufkommensneutralität der Grundsteuer. Es ist allerdings ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen können. Daneben handelt es sich nicht um eine repräsentative Anzahl/Auswahl von Grundstücken und es wurde mit Vereinfachungen und Annahmen gearbeitet.

<b>Grundstücksgruppen - Beschreibung</b>	<b>Veränderung der Grundsteuer nach dem Bodenwertmodell im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer</b> (anhand von unterschiedlichen - nicht repräsentativen - Beispielen aus 9 Städten)
Alte Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr vor 1939 (auch sog. große Villengrundstücke)	In der Regel starke prozentuale Erhöhung der Grundsteuer beim Bodenwertsteuermodell gegenüber bisheriger Grundsteuer, absolute Erhöhung zwischen 45 und 1.300 EUR.  Ein Beispiel mit Rückgang der Grundsteuer gegenüber bisheriger Grundsteuer.
Altes Mehrfamilienhaus, Baujahr vor 1939 (insbesondere Stadthäuser, geschlossene Bauweise)	In der Regel starke prozentuale Erhöhung der Grundsteuer beim Bodenwertsteuermodell gegenüber bisheriger Grundsteuer, absolute Erhöhung zwischen 70 und 3.000 EUR; teilweise auch Rückgang der Grundsteuer beim Bodenwertsteuermodell gegenüber bisheriger Grundsteuer.

Neue Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990, große Grundstücke, freistehende Gebäude	Uneinheitliche Auswirkung
Neue Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr ab 1990, kleine Grundstücke, Reihenhäuser u.a.	In der Regel starker Rückgang der Grundsteuer beim Bodenwertsteuermodell gegenüber bisher
Neue Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1990 (möglichst sowohl Innenstadtlage als auch eher Stadtrandlage)	Beim Bodenwertsteuermodell beträgt die Grundsteuer in den meisten Fällen weniger als die Hälfte der bisherigen Grundsteuer, teilweise wäre die Grundsteuer beim Bodenwertsteuermodell aber auch deutlich höher bzw. nahezu unverändert.
Neue Eigentumswohnungen, Baujahr 1990, in kleinerer Wohnanlage	Die Grundsteuer beim Bodenwertsteuermodell führt häufig zu einem Rückgang gegenüber der bisherigen Grundsteuer; teilweise aber auch zu Erhöhungen gegenüber der bisherigen Grundsteuer.
Neue Eigentumswohnungen, Baujahr 1990, in größerer Wohnanlage	Bei allen Beispielen führt das Bodenwertsteuermodell zu einem deutlichen, teilweise sehr deutlichen, Rückgang der Grundsteuer gegenüber der bisherigen Grundsteuer
Unbebautes (Wohn-) Grundstück	Beim Bodenwertsteuermodell bei allen Beispielen deutliche Erhöhung der Grundsteuer gegenüber der bisherigen Grundsteuer.
Industrie- und Gewerbebetriebe einschl. Einzelhandel	Das Bodenwertsteuermodell führt bei allen Beispielen zu einem (in der Regel starken) Rückgang gegenüber der bisher Grundsteuer.

Der Abschlag in Höhe von 30 % der landeseinheitlichen Steuermesszahl soll Belastungsverschiebungen von Gewerbe- zu Wohngebäuden verhindern, hat jedoch zur Folge, dass die „Abmilderung“ dieser Verschiebungen je nach Ausgangssituation unterschiedlich ausfällt. Hintergrund ist, dass die unterschiedlichen Ausgangssituationen vor Ort nicht abgebildet werden können. Die Auswirkungen in den einzelnen Städten sind zum einen abhängig von der Größe des Stadtgebiets (Fläche), der Höhe und der Bandbreite der Bodenrichtwerte, aber auch vom prozentualen Anteil der Gewerbeimmobilien und der Ansiedlung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in der jeweiligen Stadt.

## 5. Weiteres Vorgehen

Derzeit sind - aufgrund der einerseits noch nicht bekannten Bodenrichtwerte zum Bewertungsstichtag 1. Januar 2022 und dem frühestens in Mitte 2024 zu bestimmenden künftigen Hebesatz der Stadt Lahr - keine belastbaren Berechnungen zu den Auswirkungen der Grundsteuerreform möglich.



Der kommunalen Spitzenverbände (Städtetag Baden-Württemberg sowie Gemeindetag) werden die bereits begonnenen Gespräche auf Ministeriumsebene fortführen und den Reformprozess konstruktiv begleiten. In den Arbeitsgruppen ist die Stadt Lahr mit dem Leiter der Abt. Beteiligungen, Betriebswirtschaft und Steuern aktiv eingebunden.

Es ist zu erwarten, dass der Umstellungsprozess neben dem Gutachterausschuss die Steuerabteilung massiv binden wird. Wir erwarten im Bereich der Steuerverwaltung einen stark erhöhten Beratungsbedarf der Steuerpflichtigen. Da auch mit der Reform teilweise Steueranstiege verbunden sind, ist auch mit einem gesteigerten Aufkommen an Rechtsbehelfen zu rechnen. Der Reformprozess wird insgesamt einen Personalmehrbedarf verursachen.

Über die weiteren Reformschritte wird die Verwaltung regelmäßig berichten.



Markus Ibert  
Oberbürgermeister



Jürgen Trampert  
Stadtkämmerer