

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 202 Sachbearbeitung: Singler	Drucksache Nr.: 140/2024 Az.: 965.00
---------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	04.11.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Ortschaftsrat Reichenbach	06.11.2024	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Ortschaftsrat Hugsweier	07.11.2024	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Ortschaftsrat Kippenheimweiler	12.11.2024	vorberatend	öffentlich	5 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen 3 Enthaltungen
Ortschaftsrat Langenwinkel	12.11.2024	vorberatend	öffentlich	3 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen
Ortschaftsrat Kuhbach	13.11.2024	vorberatend	öffentlich	6 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 1 Enthaltungen
Ortschaftsrat Sulz	14.11.2024	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Ortschaftsrat Mietersheim	14.11.2024	vorberatend	öffentlich	8 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen
Gemeinderat	18.11.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

**Reform der Grundsteuer;
Festlegung der Hebesätze ab dem Jahr 2025**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Zusammenfassende Begründung:

1. Hintergrund: Die bisherige Grundsteuererhebung basierte auf veralteten Werten von 1964 bzw. 1935 und wurde vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig erklärt. Bis 2025 muss eine Neuregelung der Grundsteuer erfolgen.

2. Neue Rechtslage: Die Reform der Grundsteuer trat 2025 in Kraft. In Baden-Württemberg wird dabei ein modifiziertes Bodenwertmodell verwendet. Die Kommunen legen die Grundsteuer fest, indem sie den Steuermessbetrag mit dem Hebesatz multiplizieren.

3. Festlegung der Hebesätze: Für eine aufkommensneutrale Umsetzung werden ab 2025 Hebesätze von 365 v.H. (bisher 420 v.H.) für Grundsteuer B und 350 v.H. (bisher 390 v.H.) für Grundsteuer A vorgeschlagen.

Die Reform zielt darauf ab, die Einnahmen der Stadt stabil zu halten, wobei es durch die neuen Bewertungsgrundlagen zu Verschiebungen der Steuerlast kommen kann.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Die gesetzliche Übergangsfrist zur Erhebung der Grundsteuer nach altem Recht endet zum 31.12.2024. Für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 nach dem Landesgrundsteuergesetz ist die Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer A sowie Grundsteuer B erforderlich. Die Festlegung der Hebesatzsatzung erfolgt mit der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung).

Zielsetzung:

Ermöglichung der Grundsteuererhebung im Jahr 2025.

Maßnahmen:

Beschluss der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung).

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung:

1. Hintergrund

Die Grundsteuer in ihrer bisherigen Ausgestaltung war eine kraft Bundesrechts geregelte Realsteuer, welcher der inländische **Grundbesitz** im Sinne des Bewertungsgesetzes unterlag. Der Grundbesitz wurde aufgeteilt in die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sowie die gleichstehenden Betriebsgrundstücke (**Grundsteuer A**) und die sonstigen Grundstücke sowie die gleichgestellten Betriebsgrundstücke (**Grundsteuer B**).

Ihre Erhebung ging auf die reichseinheitliche Regelung der Realsteuern durch die Realsteuerreform von 1936 zurück und war als sog. „Sollertragssteuer“ konzipiert. Ihr Ertrag stieg seit Jahren nur sehr leicht an. Ursache dafür waren die veralteten, zu niedrigen sowie nicht fortgeschriebenen Einheitswerte der Grundstücke sowie der stetige Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Grundsteuer ist eine Steuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2 Grundgesetz (GG). Der Bund besitzt die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit. Die Gesetzgebungskompetenz für die Verwaltung liegt nach Art. 108 Abs. 4 Satz 2 GG bei den Ländern. Hiernach kann die den Landesbehörden zustehende Verwaltung durch die Länder ganz oder zum Teil den Gemeinden übertragen werden. Das ist durch die Kommunalabgabengesetze zum Teil geschehen. Nach § 9 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) liegt die Ertragshoheit bei den Gemeinden. Die Verwaltungshoheit ist auf Länder und Gemeinden aufgeteilt.

Das Besteuerungsverfahren nach bisherigem Recht gliederte sich in drei voneinander abhängige Stufen. In der ersten Stufe, dem Einheitswertverfahren, wurde vom Finanzamt der Einheitswert festgestellt. Dieser wurde unverändert nach den Wertverhältnissen zum **01.01.1964** (Westdeutschland), bzw. **01.01.1935** (Ostdeutschland) festgestellt. In der zweiten Stufe, dem Steuermessbetragsverfahren, wurde – ebenfalls vom Finanzamt – der Steuermessbetrag festgestellt. In der dritten Stufe des Verfahrens wurde von den Gemeinden die Grundsteuer festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzung war der Steuermessbetrag nach bisherigem Recht, auf den der vom Gemeinderat zu bestimmende Hebesatz angewandt wurde.

Die Nichtanpassung der Wertverhältnisse führte dazu, dass sich Wertveränderungen bei den Immobilien in der Grundsteuer nicht widerspiegeln und die Bemessungsgrundlage keiner automatischen Dynamik unterlag, die dafür sorgen hätte können, dass die Grundsteuer mit der allgemeinen Teuerung für die Infrastrukturleistungen Schritt hält.

Die Besteuerung des Grundbesitzes war in den vergangenen Jahren immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Letztlich wurde die Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Das Bundesverfassungsgericht hat dann 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. Gründe hierfür waren, dass die Einheitswerte seit Jahrzehnten nicht fortgeschrieben und demnach "völlig überholt" sind und diese zu "gravierenden Ungleichbehandlungen" der Immobilienbesitzer führen. Dem Gesetzgeber wurde deshalb aufgegeben bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Für diesen Fall galt eine fünfjährige Übergangsfrist.

2. Neue Rechtslage

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. Über eine Ergänzung in Art. 72 Abs. 3 GG wurde den Ländern eine vom Bundesmodell abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Davon haben einige Bundesländer, auch das Land Baden-Württemberg, durch eine eigene länderspezifische Regelung Gebrauch gemacht. Am 04. November 2020 hat der Landtag dafür 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 Neuregelung der Grundsteuer nach dem Landesgrundsteuergesetz gilt ab dem 1. Januar 2025.

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 vom Gesetzgeber landeseinheitlichen festgelegten 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 letztlich das Bewertungsergebnis ebenfalls gesetzlich normiert um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent (=0,91 Promille) gemindert.

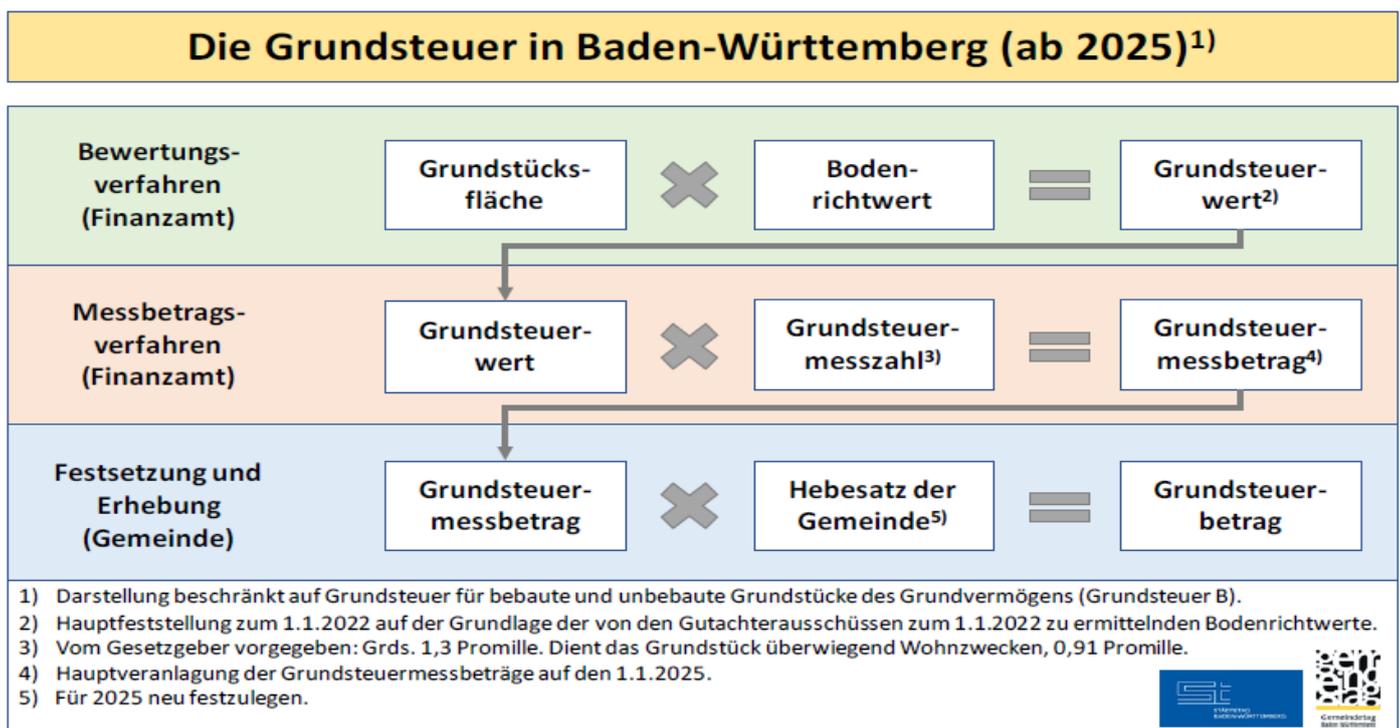
Für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) erfolgt die Bewertung anhand eines Ertragswertverfahrens. Die Regelungen hierfür wurden weitgehend der bundesgesetzlichen Regelung entnommen. Hierbei gibt es im Vergleich zur früheren Vorgehensweise eine Änderung dahingehend, dass die mit dem Wohnhaus überbaute Fläche künftig dem Grundbesitz zugeordnet wird und demnach der Grundsteuer B unterliegt. Dies wird insgesamt dazu führen, dass es mehr wirtschaftliche Einheiten geben wird.

3.2 Zuständigkeit der Gemeinden

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

Im Gebiet der Stadt Lahr gibt es ca. 20.000 Objekte, die der Grundsteuer (Grundsteuer A und B) unterliegen. Das Aufkommen an Grundsteuer lag in den vergangenen Jahren bei der Grundsteuer B jahresdurchschnittlich bei knapp 8,3 Mio. € und bei der Grundsteuer A bei knapp 90.000 €.

Schematische Darstellung zur Ermittlung der neuen Grundsteuer:



4. Feststellung der Grundsteuerwerte sowie -messbeträge

Der Hauptfeststellungszeitpunkt für die neue Grundsteuer ist der 01.01.2022. Zu diesem Zeitpunkt sind die Werte, die der Bemessung der Grundsteuer zu Grunde zu legen sind, festzustellen. Dafür mussten die Gutachterausschüsse im Land die Bodenrichtwerte mit Stand 01.01.2022 bis zum 30.06.2022 ermitteln und veröffentlichen. Der neu gebildete Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Lahr hat hierfür die Bodenrichtwerte für das gesamte neue Zuständigkeitsgebiet vollumfänglich und rechtzeitig veröffentlicht.

Ab dem 01.07.2022 konnten die Bürger die erforderlichen Steuererklärungen abgeben. Die Finanzverwaltung hat hierfür grundsätzlich eine digitale Steuererklärung per Elster vorgesehen. Alle Erklärungspflichtige, die dazu nicht in der Lage waren, hatten später auch die Möglichkeit Papiererklärungen abzugeben.

Die Finanzverwaltung hat in der Folge die eingegangenen Steuererklärungen verarbeitet und den Grundsteuerwert- sowie Grundsteuermessbetragsbescheide erstellt und den Bürgern zugesandt. Der Verarbeitung erfolgte im Wesentlichen automatisiert. Die eingegangenen Papiererklärungen wurden manuell verarbeitet. Eine inhaltliche Prüfung, insbesondere der digitalen Steuererklärungen, erfolgte im Wesentlichen nicht. Wöchentlich wurden im Finanzamtsbezirk Lahr bis zu 1.000 verarbeitete Steuererklärungen den Kommunen in Form von Mitteilungen der Grundsteuerwerte übersandt.

Bis zum I. Quartal 2023 gingen der Stadt die Mitteilungen von der Finanzverwaltung über den Grundsteuermessbetrag für die Grundsteuer B in Papierform zu. Danach wurde auf eine vollständige digitale Übermittlung, so wie es gesetzlich vorgesehen ist, umgestellt. Lediglich bei der Grundsteuer A, die sich im Wesentlichen an der Bundesregelung orientiert, erhält die Stadt die Mitteilungen über den Grundsteuermessbetrag nach wie vor noch in Papierform.

Nach den ersten Datenübermittlungen zeigten sich schnell die systematischen Schwachstellen bei der Umsetzung der Grundsteuerreform, welche sich sowohl auf die Bürger als auch auf die Stadtverwaltung auswirkten. Hauptproblematiken:

1. Mangelnde Prüfung der Steuererklärungen führte seitens der Finanzverwaltung zu vielen fehlerhaften Verarbeitungen, z.B.:
 - Unvollständige Eigentümerangaben bei Gemeinschaftseigentum
 - Fehlende Angaben zu Grundstücksbestandteilen
 - Falsche Flächenangaben bei Miteigentum
 - Fehlerhafte Deklaration von Wohnabschlägen

Manche dieser aufgelisteten Sachverhalte führen zu unrichtigen Grundsteuermessbeträgen, die sich letztlich bei einer automatisierten Datenauswertung auf die Höhe des künftigen, aufkommensneutralen Hebesatzes auswirken.

2. Vereinbarungen zwischen kommunalen Spitzenverbänden und Finanzbehörden zur Fehlermeldung werden von einigen Finanzämtern, insbesondere dem örtlichen Finanzamt für den Bereich der Stadt Lahr, nicht eingehalten.
3. Das für die Steuererklärungen zwingend zu nutzende Elster-Programm hat keine hinterlegten Straßen- und Ortstabellen, was zu zusätzlichem Prüfaufwand in der Verwaltung führt. In Lahr müssen dadurch über 16.000 von 20.000 Fällen manuell geprüft werden.
4. Die Stadt ist gesetzlich an die Grundlagenbescheide des Finanzamts gebunden, auch wenn diese fehlerhaft sind. Dies kann zu überhöhten Grundsteuerforderungen führen.

5. Bürger können sich nicht direkt gegen fehlerhafte Grundsteuerbescheide der Stadt wehren, sondern müssen Einwände beim Finanzamt erheben.

Die gesamten Sachverhalte führen zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand und potenziellen Konflikten mit Bürgern infolge unrichtiger Grundlagen- und Steuerbescheiden.

5. Grundsätzliche Feststellung zur Veränderung der Steuerbelastung

Sehr früh im Verfahren hatte sich der ehemalige Bundesfinanzminister Olaf Scholz für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Steuerreform ausgesprochen. Diese Zusage haben in der Folge verschiedene politisch Verantwortliche regelmäßig wiederholt. Auch die kommunalen Spitzenverbände warben für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Reform. Der Gemeinderat der Stadt Lahr hat sich am 22.07.2019 per Resolution ebenfalls für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform ausgesprochen. Der Gemeinderat der Stadt Lahr sicherte dabei seinen Einwohnern zu, dass nicht die Absicht bestehe, die Reform der Grundsteuer selbst dazu zu nutzen, sie in der Gesamtheit mit höheren Abgaben zu belasten. Der Gemeinderat der Stadt Lahr werde daher den künftigen Grundsteuerhebesatz im Jahr der Umstellung nur soweit anpassen, dass die prognostizierten Grundsteuereinnahmen für unsere Stadt zumindest stabil bleiben. Es wurde aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es in Einzelfällen zu höheren aber auch zu niedrigeren Steuerfestsetzungen kommen kann. Dies ist unvermeidlich, wenn die vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig festgestellte gleichheitswidrige Bewertung von Grundstücken beseitigt und neu geregelt werden muss.

Aus den eingegangenen Mitteilungen der Grundsteuermessbeträge lässt sich Folgendes ableiten:

- unbebaute Grundstücke, die bislang recht niedrig besteuert wurden, werden künftig eine deutlich höhere Grundsteuerlast zu tragen haben. Dadurch, dass die Bebauung eines Grundstücks keine Rolle mehr spielt, wird künftig nicht mehr zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken unterschieden.
- älterer Hausbestand (Ein-, Zweifamilienhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser, Baujahr vor 1939) werden in der Regel nach neuem Grundsteuerrecht eine deutlich höhere Grundsteuerlast haben. Diese Objekte wurden bisher im Vergleich zu neueren Ein- und Zweifamilienhäusern meist sehr niedrig besteuert. Selbst in modernisiertem Zustand erfolgte oftmals keine Wertfortschreibung. Erschwerend kommt bei den älteren Objekten hinzu, dass diese oftmals über vergleichsweise große Grundstücke verfügen und dies zusätzlich belastend wirkt.
- Ein- und Zweifamilienhäusern, Baujahr ab 1990 zeigen oftmals ein uneinheitliches Bild. Die Abweichungen sind häufig eher gering zur bisherigen Grundsteuerbelastung. Die Verschiebungen beruhen sehr stark auf den Grundstücksgrößen und -lagen.
- neueren Ein- und Zweifamilienhäusern mit kleinen Grundstücken haben eher eine geringere Grundsteuerlast.
- bei Wohnungseigentum sinkt die Belastung überwiegend.
- bebaute Industrie- und Gewerbegrundstücke, insbesondere in den Gewerbegebieten, haben künftig überwiegend eine deutlich geringere Grundsteuerlast. Der landesweit einheitliche Abschlag von 30 % auf Wohnbebauung reicht im Gebiet der Stadt Lahr nicht aus, die Rückgänge bei dieser Grundstücksart zu kompensieren.

Mit Stand 11.09.2024 liegt die Verarbeitungsquote für den Bereich der Stadt Lahr laut unseren Auswertemöglichkeiten der eingegangenen Steuererklärungen bei der Grundsteuer B bei 89,33 %. Bei der Grundsteuer A, deren Steuererklärungspflicht deutlich später begann, liegt die Verarbeitungsquote bei 63,77 %. Die Auswertung der eingegangenen Steuererklärungen entspricht wegen der unterschiedlichen Datenlieferungszeitpunkte nicht zwingend dem Verarbeitungsstand der Steuererklärungen.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung waren vermeintlich 2.465 Steuerfälle noch nicht verarbeitet. Darin enthalten sind 53 Fälle mit einem Messbetragsvolumen von 31.604,28 € bzw. Grundsteuervolumen von derzeit 132.737,16 €, welche vom neuen landesspezifischen Grundsteuerrecht nicht mehr erfasst werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude auf fremdem Grund und Boden. Das Steuerrecht weicht hier vom BGB-Eigentumsbegriff ab. Grundsätzlich ist Eigentümer eines Gebäudes derjenige, dem der Grund und Boden gehört. Im Steuerrecht gab es bislang die Möglichkeit, dass Grund und Boden gegenüber einer anderen Person zur Grundsteuer herangezogen wurde als der Besitzer des Gebäudes.

Daneben werden 284 wirtschaftliche Einheiten mit einem Messbetragsvolumen von 42.785,16 € bzw. Grundsteuervolumen von derzeit 179.697,67 € als ausstehend angezeigt, die vermutlich bereits größtenteils oder vollständig steuerlich erklärt worden sind. Dabei handelt es sich um Fälle großer Grundstückseigentümer, denen die Möglichkeit eröffnet wurde, mehrere Objekte auf einem Grundstück, die bislang unter verschiedenen Aktenzeichen geführt wurden, nur noch auf einem Aktenzeichen zu erklären. Das bedeutet, dass bei einem reinen Aktenzeichenabgleich zur Ermittlung der Messbetragsveränderungen diese Fälle nicht angezeigt und somit als ausstehend angezeigt werden. Tatsächlich ist deren neuer Grundsteuermessbetrag aber bereits im neuen Grundsteuermessbetragsvolumen enthalten.

6. Transparenzregister des Landes

Das Land Baden-Württemberg hat am 09.09.2024 ein Transparenzregister veröffentlicht, mit dem jeder online den vermeintlich aufkommensneutralen Hebesatz (Grundsteuer B) für die jeweilige Kommune abrufen kann. Dabei wird auf die Abfrage für Lahr eine Bandbreite von **324 – 358 v.H.** genannt. Aus den internen Zahlen der Finanzverwaltung, die nicht veröffentlicht werden, wird jedoch ein vermeintlich aufkommensneutraler Hebesatz ermittelt, der genau in der Mitte der genannten Spanne liegt. Begründet wird dies mit noch vorhandenen Unsicherheiten, die auch zu Gunsten der Bürger ausfallen können. Eine Hebesatzfestlegung zwischen dem unteren Rand der angezeigten Spanne und der Mitte der Spanne wäre nach den konkreten Berechnungen der Finanzverwaltung jedoch nicht aufkommensneutral, sondern würde zu einem geringeren Steueraufkommen als bisher führen. Die Erläuterungen des Finanzministeriums hierzu überzeugen nicht. Man verweist unter anderem darauf, dass man Abweichungen zwischen den Daten der Steuerverwaltung und den Kommunen auf alle 4,6 Mio. in 1.101 Kommunen aufwändig prüfen müsste. Akzeptabel ist diese Vorgehensweise aus unserer Sicht auch deswegen nicht, da mit der Nennung der Spanne bei den Steuerpflichtigen eine gewisse Erwartungshaltung verbunden ist. Insbesondere bei eventuell voreingenommenen Steuerpflichtigen erzeugt eine Hebesatzfestlegung über dem unteren Rand der Spanne eine sich selbst bestätigende Wirkung.

Des Weiteren weist die dem Transparenzregister zu Grunde liegende Tabelle der Finanzverwaltung für Lahr einen Wert von 1.737.981 € als bisherige Summe der Grundsteuermessbeträge aus. Dies ergäbe bei einem Hebesatz von 420 v.H. ein Grundsteueraufkommen von „nur“ 7.299.520,20 €. Das tatsächliche Grundsteueraufkommen in Lahr liegt seit Jahren, also auch dem von der Finanzverwaltung betrachteten Vergleichsjahr 2022, jedoch konstant deutlich über 8 Mio. € jährlich. Selbst unter Berücksichtigung von Veränderungen für Vorjahre und Wertfortschreibungen liegt der Grundsteuerbetrag in Lahr weit über dem vom Finanzministerium für das Transparenzregister berücksichtigten Vergleichswert.

Aus Sicht der Verwaltung, welche sich in überwiegenden Teilen auch mit den Feststellungen der kommunalen Spitzenverbände decken, hat das Transparenzregister nachfolgende Schwächen, die zu einem zu geringen angeblichen aufkommensneutralen Hebesatz führen:

- Stand der Abgabe der Steuererklärungen und deren Bearbeitungsstand bei den Finanzämtern. Von rund 20.000 Steuerfällen werden aktuell noch 2.465 Fälle als nicht bearbeitet ausgewiesen. Tatsächlich liegt die Erklärungsquote der Steuerpflichtigen jedoch deutlich höher.
- Sollte der Steuerpflichtige mit dem zu Grunde gelegten Bodenrichtwert nicht einverstanden sein, hat er die Möglichkeit diesen gutachterlich überprüfen zu lassen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind höchstwahrscheinlich ein Großteil dieser Anträge noch nicht abschließend bearbeitet.
- Der Ausgang von über 1,5 Mio. Einspruchsverfahren im Land ist derzeit völlig offen.
- Die Anträge auf Fehlerberichtigungen nach §§ 16 Abs. 3 und 42 Abs. 2 Nr. 2 Landesgrundsteuergesetz sind bei weitem nicht abgearbeitet.
- Unsere Hinweise an die Finanzverwaltung auf fehlerhafte Messbetragsbescheide, die landesweit nur in den seltensten Fällen durch die Finanzämter bearbeitet worden. In unseren Fällen lehnt die Finanzverwaltung sogar eine Korrektur ab.
- Das neue Landesgrundsteuerrecht führt zu Verschiebungen zwischen der Grundsteuer A und Grundsteuer B aufgrund der neuen Zuordnung der landwirtschaftlichen Wohngebäude. Diese Fälle sind in der Grundsteuer B neu. Ein Vergleich von altem zu neuem Recht führt hier zu keinem Ergebnis.
- Bauten auf fremden Grund und Boden werden im neuen Landesgrundsteuerrecht nicht mehr steuerlich erfasst. Ohne Berücksichtigung dieser Objekte würde das Grundsteuervolumen um 132.737,16 € geringer ausfallen.

7. Hebesatzvorschlag

Das Grundsteuerraufkommen entwickelte sich in den letzten Jahren wie folgt:

Jahr	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gesamt
2024	88.344,93 €	8.347.190,58 €	8.435.535,51 €
2023	84.221,36 €	8.143.985,34 €	8.228.206,70 €
2022	84.583,71 €	8.199.018,97 €	8.283.602,68 €
2021	85.283,03 €	8.512.290,47 €	8.597.573,50 €
		durchschnittlich	8.386.229,60 €

Beim ausgewiesenen 2024er Wert handelt es sich um eine Momentaufnahme. Bis zum Jahresende wird es noch Veränderungen des Aufkommens geben.

Die Verwaltung definiert eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform dahingehend, dass die neuen Hebesätze ab 2025 für die Grundsteuer A und B in Summe zu einem vergleichbar hohen Grundsteuerraufkommen wie bisher führen werden. Es ist bewusst, dass die Bürger ein Interesse an geringen Steuersätzen haben. Auf der anderen Seite sind die kommunalen Leistungen ausreichend zu finanzieren um die stetige Aufgabenerfüllung zu gewährleisten. Eine Hebesatzfestlegung im Bereich der vom Finanzministerium veröffentlichten Daten wird dem aus unserer Sicht nicht gerecht, insbesondere eine Aufkommensneutralität nicht erreicht.

Die Verantwortung der Verwaltung sowie des Gemeinderats für die kommunale Gemeinschaft ist weitaus höher als es ein gesichtsloses zentral gesteuertes Transparenzregister, das sich mit den Sorgen und Nöten der Bürger nicht direkt auseinandersetzen muss je sein könnte. Wegen der beschriebenen umfangreichen Unsicherheiten wird die Verwaltung die Entwicklung des Grundsteueraufkommens genau überwachen und dem Gemeinderat, sofern erkennbar sein sollte, dass das Ziel einer Aufkommensneutralität nicht erreicht werden kann, rechtzeitig über eine Anpassung der Hebesätze Vorschläge unterbreiten.

Nach den der Verwaltung derzeit vorliegenden Daten müssten die neuen Hebesätze ab 2025 für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform für die Grundsteuer B bei **365 v.H.** (bisher: 420 v.H.) und der Hebesatz für die Grundsteuer A bei **350 v.H.** (bisher: 390 v.H.) liegen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Hebesätze ab dem Jahr 2025 in der beschriebenen Höhe in Form der Hebesatzungssatzung zu beschließen. Auf einen synoptischen Vergleich wurde angesichts der geringfügigen Satzungsänderungen verzichtet.

Die Grundsteuerbelastung der Eigentümer für die Grundsteuer B war dann 8 Jahre unverändert. Der Steuersatz für die Grundsteuer A ist sogar 14 Jahre unverändert. Mit der aufkommensneutralen Umsetzung der Reform schließt sich jeweils ein weiteres Jahr an, das der Stadt ein gleichbleibendes Grundsteueraufkommen bringen wird. Die beschriebene bisherige Systematik beinhaltete keine dynamischen Steigerungen. In den vergangenen Jahren stieg der Verbraucherpreisindex um mehr als 22 %. Davon war die Stadt Lahr ebenfalls stark betroffen. Angesichts der erheblichen Ausgabensteigerungen für die Kindergarten- und Schulbetreuung werden die städtischen Einnahmenarten diesen ausgabenseitigen Steigerungen künftig nachfolgen müssen.

Markus Ibert
Oberbürgermeister

Markus Wurth
Stadtkämmerer

Anlage(n):

Hebesatzsatzung ab 2025
Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.