

Sachgebiet Steuer	Sachbearbeiter Leiter Fachbereich III / FBK Herr Kreß
-----------------------------	---

Beratung Marktgemeinderat	Datum 14.10.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
-------------------------------------	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Neuerlass einer Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 aufgrund der Grundsteuerreform

Anlagen:

- 01_Hebesatzberechnung_MGR_Sitzung
- 20241015_Satzung über die Festsetzung der Hebesätze
- BayStT_Argumente-Handreichung zur Grundsteuerreform_18.06.2024
- Die große Frage bei der Grundsteuer_111024_Nürnberger Nachrichten
- Durchschnitt Einnahmen Grundsteuer 2021-2023
- Rechnerei beginnt_111024_Nürnberger Nachrichten

Sachverhalt:

Gemäß §1 und §2 Grundsteuergesetz (GrStG) kann die Gemeinde auf den in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuern erheben.

Die Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation des *Grundsteuermessbetrags* mit dem von der Gemeinde bestimmten *Hebesatz* (§25 Abs. 1 GrStG i. V. m. Art. 1 Abs. 1 Bayerisches Grundsteuergesetz - BayGrStG)

Vor der Grundsteuerreform stützte sich der Grundsteuermessbetrag auf das Bewertungsgesetz, welches den Verkehrswert als Maßstab heranzog. Bei dieser Methode wurden jedoch oftmals noch Daten, welche bereits vor mehreren Jahrzehnten festgesetzt, und bei Veränderungen am Grundbesitz nur teilweise oder kaum fortgeschrieben wurden, herangezogen. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Demnach war der Gesetzgeber (zunächst der Bund, dann die Länder) gefordert, hier die Rechtmäßigkeit durch eine Gesetzesänderung wieder herbeizuführen. Der Freistaat Bayern hat daraufhin in Art. 1 Abs. 2 ff. BayGrStG festgelegt, dass die Grundsteuermessbeträge anhand der Grundstücksflächen und Wohnflächen neu zu ermitteln sind. Der jeweils geltende Bodenrichtwert wird -im Gegensatz zu anderen Bundesländern- dabei nicht ins Gewicht gezogen. Auch die Grundsteuer C, die baureife aber noch unbebaute Grundstücke besteuern sollte, wird in Bayern nicht erhoben.

Hier werden lediglich die Grundstücksfläche, sowie die Wohn- und Nutzfläche in die Äquivalenzziffernberechnung -zur Bildung des Messbetrags- zugrunde gelegt.

Als allgemein-politisches Ziel für die Grundsteuerreform wurde die „Aufkommensneutralität“ ausgegeben. Hierzu gab es von verschiedenen Seiten und auch von Fachverbänden (z.B. Städte- und Gemeindetag) ausreichend Kritik, da festzustellen ist, dass dieses Ziel nur ansatzweise und letztlich nur in einer Gesamtbetrachtung umzusetzen ist. Die politische Vorgabe bedeutet für die Umsetzung in der Praxis, dass anhand der neuen Messbetragsdaten vom Finanzamt eine Berechnung vorzunehmen ist, die den Hebesatz für die Grundsteuer in der Höhe neu festlegt, in welcher der bisherige Steuerertrag erzielt werden kann.

Das bayerische Landesamt für Steuern hat anhand der Stichtagsdaten vom 31.03.2024 für jede Kommune eine individuelle Hochrechnung für einen aufkommensneutralen Hebesatz bei der Grundsteuer B vorgenommen. Diese Prognose sollte den Kommunen als grobe Orientierung dienen, es kann jedoch aufgrund der noch fehlenden Daten durchaus zu Abweichungen von deren Ergebnissen kommen.

Der durch uns zum Stichtag 30.09.2024 nun ermittelte Wert liegt tatsächlich 15 Prozent über dem in dieser Prognose ermittelten Höchstwert, was sich jedoch im weitesten Sinne durch die zum aktuellen Stand deutlich konkreteren Daten erklären lässt.

Zur Verbesserung der Aussagekraft der Prognoseberechnung wurden durch das Steueramt die bis zum 30.09.2024 übermittelten und einer Grundsteuerart zuordenbaren Messbetragsdaten (5428 Fälle) herangezogen. Aus dieser Datensammlung wurden rund 385 Fälle mit dem gleichen Aktenzeichen, welche offenkundig mehrfach vom Finanzamt eingespielt wurden, auf den jeweils aktuellsten Fall reduziert. Bei der Berechnung des neuen Hebesatzes wurden die bislang fehlenden Daten (derzeit rund 666 Fälle) im gleichen Verhältnis wie die bereits vorhandenen Daten berücksichtigt, da dieses Vorgehen am aussagekräftigsten für die Hebesatzermittlung ist.

Damit ergeben sich folgende Gesamtwerte für die Grundsteuer A und B:

Grundsteuer A	Bisheriger Messbetrag	X alter Hebesatz 450 v. H.	55.733,53 €
	Neuer Messbetrag		52.177,50 €
Grundsteuer B	Bisheriger Messbetrag		1.595.638,80 €
	Neuer Messbetrag		1.900.151,91 €

Ergebnisse in Summe der Grundsteuer A und B:

- *Bisheriger Messbetrag* x *Hebesatz 450 v.H.* = 1.651.372,33 €
- **Neuer Messbetrag FA** x *Hebesatz 450 v.H.* = 1.952.329,41 €

Ohne Anpassung des Hebesatzes wäre somit eine Steuererhöhung um ca. 300.957,08 € zu verzeichnen.

Im Hinblick auf das Ziel Aufkommensneutralität,

- ist aufgrund der niedrigeren Messbetragsdaten bei der Grundsteuer A -im Vergleich zu den bisher veranlagten Messbeträgen- eine Erhöhung des Hebesatzes angezeigt,
- im Gegensatz dazu sind die Messbetragsdaten der Grundsteuer B in Summe gestiegen, weshalb sich eine Senkung des Hebesatzes abzeichnet.

Daher gibt es nun wiederum folgende Möglichkeiten:

Möglichkeit A:

Die Hebesätze für Grundsteuer A und B werden **getrennt voneinander** an die voraussichtlichen Steuereinnahmen angepasst. Bei -zugunsten der Marktgemeinde- geringfügig gerundeten Hebesätzen ergeben sich folgende Werte:

Hebesatzberechnung nach Rundung	Hebesatz	Voraussichtliches Sollaufkommen 2025	Abweichung zum Sollaufkommen 2024
Grundsteuer A (Alt. 1)	490 v. H.	86.682,47 €	682,47 €
Grundsteuer A (Alt. 2)	495 v. H.	87.566,98 €	1.566,98 €
<hr/>			
Grundsteuer B (Alt. 1)	378 v. H.	1.837.213,65 €	2.213,65 €
Grundsteuer B (Alt. 2)	380 v. H.	1.846.934,36 €	11.934,36 €

Möglichkeit B:

Die Hebesätze werden **einheitlich** für Grundsteuer A und B festgelegt. Der - zugunsten der Marktgemeinde - geringfügig gerundete Hebesatz müsste dann mit 383 v.H. festgesetzt werden. Damit würden sich folgende Entwicklungen der Steuereinnahmen ergeben:

Hebesatzberechnung nach Rundung	Hebesatz	Voraussichtliches Sollaufkommen 2025	Abweichung zum Sollaufkommen 2024
Grundsteuer A	383 v. H.	67.753,85 €	- 18.246,15 €
Grundsteuer B	383 v. H.	1.861.515,42 €	26.3515,42 €

Fazit:

Die Finanzverwaltung empfiehlt, die **Möglichkeit A, Alternative 2** mit den **getrennten** Hebesätzen

- 495 v. H. bei Grundsteuer A, sowie
- 380 v.H. bei Grundsteuer B

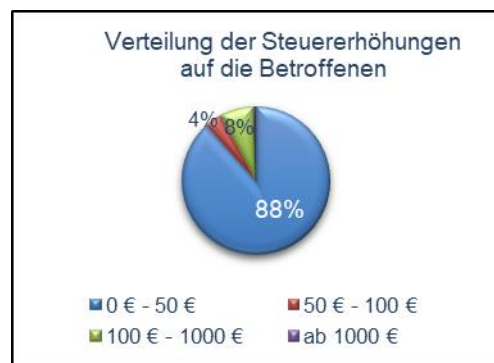
in der Hebesatzsatzung festzusetzen.

Diese Empfehlung basiert darauf, dass mit den unterschiedlichen Hebesätzen die Differenzen in den jeweiligen Steuerarten (A und B) gezielter ausgeglichen werden können und dem oben genannte Gebot der Aufkommensneutralität am besten entsprochen werden kann. Dennoch gilt zu konstatieren, dass sich bei beiden Steuerarten Härten im Einzelfall ergeben werden.

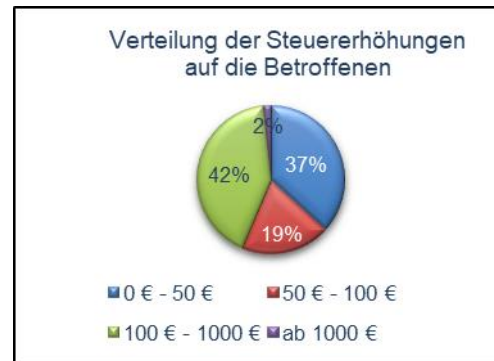
Die leicht nach oben angepassten Hebesätze dienen als Absicherung, da wie bereits ausgeführt zum einen immer noch ein Teil der Steuermessbeträge fehlen bzw. nachbearbeitet werden müssen, und andererseits sich durch Einsprüche gegen die Messbetragsbescheide des Finanzamts in 2025 noch ggf. Änderungen ergeben könnten. Letztlich ist auch aus Gründen der Haushaltskonsolidierung ein Rückgang bei den Grundsteuereinnahmen dringend zu vermeiden.

Den nachfolgenden Diagrammen kann entnommen werden, dass

- sich bei der **Grundsteuer A** zwar in rund 81 Prozent der Fälle durch die voraussichtliche Erhöhung des Hebesatzes auch eine Steuererhöhung abzeichnet,
- die Steuererhöhung sich jedoch in über 6/7 der betroffenen Fälle nur geringfügig zwischen 0,00 Euro und 50,00 Euro bewegt.



- sich bei der **Grundsteuer B** durch die voraussichtliche Hebesatzsenkung bei 61 Prozent eine Steuersenkung, und in 39 Prozent der Fälle eine Steuererhöhung abzeichnet,
- die Steuererhöhung sich jedoch in bei rund 61 Prozent der betroffenen im Bereich zwischen 50,00 Euro und 1000,00 Euro bewegt.



Nachrichtlich:

Der Hebesatz der Gewerbesteuer i. H. v. 420 von Hundert bleibt weiterhin unverändert und fließt in gleicher Höhe in die neue Hebesatzsatzung mit Gültigkeit ab 01.01.2025 ein.

Weiteres Vorgehen:

Sobald die Hebesatzsatzung vom Marktgemeinderat beschlossen, nachfolgend ausgefertigt und ortsüblich im Amtsblatt bekanntgegeben wurde, können die neuen Grundsteuerbescheide erstellt und versendet werden. Dies wird voraussichtlich im Laufe des Novembers bzw. Anfang Dezember 2024 geschehen.

Für eine möglichst effektive und kostensparende Versendung der ca. 5500 Bescheide lotet die Verwaltung die Möglichkeit der Nutzung des Hybrid-Briefs – ein Angebot der Deutschen Post – als Alternative zur üblichen Dienstleistung über die AKDB aus, die vorzugsweise nach kurzfristiger Implementierung genutzt werden soll.

Der Hybridversand ist ein weiterer Schritt in der Digitalisierungsstrategie, der erhebliche Vorteile für die gesamte Verwaltung bringen soll und Stück für Stück auf alle Bereiche der Verwaltung ausgeweitet werden kann.

Vorschau auf die Umsetzung der Grundsteuerreform durch das Steueramt in 2025:

- Die Steuerverwaltung wird mit vielen telefonischen oder persönlichen Rückfragen zu den Grundsteuerbescheiden konfrontiert werden. Daher wird sich die Bearbeitungszeit von Gewerbe- und Hundesteuerfällen verzögern.
- Da sich nach dem neuen Grundsteuerrecht auch Änderungen hinsichtlich der Bewertung von Steuerobjekten ergeben werden (z. B. aus einem GrSt-Objekt A, werden künftig zwei mit GrSt. A + B), kann es zu einem größeren Rechercheaufwand kommen, um die Steuerzahler entsprechend aufklären und beraten zu können.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Anzahl an SEPA-Lastschriftmandaten neu eingeholt werden müssen. (z.B. werden konkret örtliche Hausverwaltungen ihre entsprechenden Dienstleistungen zum Ende 2024 einstellen)
- Viele langjährige Daueraufträge, die bereits seit Jahren bei der Marktkasse als Zahlung eingehen, sind mit einer neuen Grundsteuerschuld nicht mehr deckungsgleich, daher wird es hier ebenfalls viele Rückfragen und Klärungen geben

Wir bitten daher bereits jetzt darum, in der Bevölkerung gegebenenfalls um entsprechendes Verständnis zu werben.

Die Marktkasse wird für den Steuertermin 15.02.2025 keine Mahnungen versenden, sondern eine „Erste Erinnerung“ vorschalten, um den Steuerzahlern eine ausreichende Zeit und Möglichkeit zu geben, angelegte Daueraufträge ordnungsgemäß ändern zu können oder neue SEPA-Lastschriftmandate zu erteilen.

Ab dem Steuertermin 15.05.2025 wird der übliche Mahnlauf dann wieder regulär eingestellt.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt, für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 495 von Hundert und für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 380 von Hundert ab 01.01.2025 festzusetzen.
2. Der Marktgemeinderat beschließt die vorgelegte Hebesatzsatzung mit Wirkung zum 01.01.2025. Die bisherige Hebesatzsatzung tritt zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Finanzierung:

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja Gesamtkosten: Mehrertrag 32.431 Euro
<u>Jährliche Folgekosten:</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja € / Jahr: Euro
<u>Veranschlagung im Haushalt:</u>	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja Produkt: 61111 Konto: 401100, 401200
wenn nein, Deckungsvorschlag:	
Produkt:	
Konto:	