



Informationsvorlage

Vorlage Nr. 2023/070

Amt: Kämmerei
Verfasser: Manuel Stöhr
Aktenzeichen: 965.0

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
25.07.2023	Gemeinderat	Kenntnisnahme	öffentlich

Grundsteuer Aktueller Stand der Reform

Allgemeines:

Im Jahr 2022 erzielte die Stadt Geisingen Einnahmen in Höhe von 763.133,11 € aus der Grundsteuer B. Die Einnahmen aus der Grundsteuer A beliefen sich auf 38.291,92 €.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde das derzeitige Grundsteuersystem, insbesondere die Bewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz anhand der Wertverhältnisse von 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer), als verfassungswidrig erklärt.

Der Gesetzgeber wurde daher aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 eine neue Regelung zu erlassen. Am 08. November 2019 stimmte der Bundesrat einem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer zu, das ein neues Bewertungsmodell (sogenanntes Bundesmodell) enthielt. Es ermöglicht den Bundesländern jedoch auch, ein eigenes Bewertungsmodell durch die sogenannte Länderöffnungsklausel einzuführen.

Das Land Baden-Württemberg machte von dieser Möglichkeit Gebrauch und beschloss ein eigenes Bewertungsmodell, das als modifiziertes Bodenwertmodell bekannt ist. Hierbei wird die Grundsteuer ausschließlich auf der Grundlage des Grundstückswertes berechnet. Die Umsetzung des neuen Grundsteuerrechts erfolgt ab dem 01. Januar 2025.

Bodenrichtwerte:

Für den Bodenrichtwert werden alle tatsächlichen Käufe ausgewertet. Gesetzlich vorgeschrieben ist ein Zeitraum von zwei Jahren. Aus dem Durchschnittswert der Verkaufszahlen werden dann Bodenrichtwerte gebildet. Dafür gibt es genormte, statistische Verfahren.

Berechnung der „alten“ Grundsteuer:

1. Jahresrohmiete (Summe was ein fiktiver Mieter über das Kalenderjahr bezahlen würde) * Vervielfältiger (gemäß Bewertungsgesetz) = Einheitswert

2. Einheitswert * Grundsteuermesszahl** = Grundsteuermessbetrag

3. Grundsteuermessbetrag * Grundsteuerhebesatz = Grundsteuer

**LaFo: 6 Promille, Einfamilienhäuser: für die ersten 38 346,49 Euro des Einheitswerts 2,6 Promille und 3,5 Promille für den Rest des Einheitswerts, Zweifamilienhäuser: 3,1 Promille, für alle übrigen Grundstücke: 3,5 Promille.

Beispielsberechnung der Grundsteuer für das Rathausgebäude nach altem Recht:

1. Einheitswert = 17.179,00 € (Berechnung wird vom Finanzamt durchgeführt)

2. 17.179,00 € * 3,5 Promille = 60,13 €

3. 60,13 € * 350 Prozent = 210,46 € Grundsteuer für das Jahr 2023

Berechnung des neuen Grundsteuermessbetrags:

1. Bodenrichtwert * Grundstücksgröße = Grundsteuerwert

2. Grundsteuerwert * 1,3 Promille für Grundstücke ohne Wohnzweck = Grundsteuermessbetrag
oder

2. Grundsteuerwert * 0,91 Promille für Grundstücke mit überwiegender Wohnzweck = Grundsteuermessbetrag

3. Grundsteuermessbetrag * Hebesatz = Grundsteuerbetrag

Beispielsberechnung der Grundsteuer für das Rathausgebäude nach neuem Recht:

1. 604 qm x 105,00 € = 63.420,00 €

2. 63.420,00 € * 1,3 Promille = 82,45 €

3. 82,45 € * 350 Prozent = 288,58 €

L: Bei gleichbleibenden Hebesatz erhöht sich die Grundsteuer um 78,10 € pro Jahr.

Derzeitiger Stand bei der Einführung der Grundsteuerreform:

Derzeit erlässt das zuständige Finanzamt (FA) die Grundlagenbescheide für das Jahr 2025. Sowohl die Steuerpflichtigen als auch die Stadt Geisingen erhalten diese Bescheide. Die Stadt hat bereits eine große Anzahl von Papierbescheiden erhalten, die jedoch ab dem 01. März 2023 digital übermittelt werden sollten. Leider funktioniert die digitale Übermittlung nicht zuverlässig. Zusätzlich sollen die Kommunen das FA unterstützen und die Grundlagenbescheide auf Fehler überprüfen. Die festgestellten Fehler sollten dem FA mittels einer Excel-Tabelle mitgeteilt werden. Von den geprüften Bescheiden der Stadt weisen etwa 20 - 30 % Fehler auf.

Insbesondere treten folgende Fehler auf:

- Die Steuerschuldner weichen von den städtischen Daten ab.
- Bei Eigentumswohnungen fehlt der Anteil am Grundstück oder ist falsch.
- Die Objektadresse oder das Aktenzeichen stimmen nicht mit den alten Messbescheiden überein.

Nach aktuellem Stand liegen der Stadtverwaltung noch keine Informationen vor, wie das Finanzamt mit den fehlerhaften Grundlagenbescheiden umgehen und korrigieren wird. Der Gemeindetag befindet sich derzeit in Gesprächen mit der Oberfinanzbehörde, um Lösungen für diese Situation zu erarbeiten.

Ausblick:

Bis Mitte 2024 ist vorgesehen, dass der Stadt Geisingen alle Grundlagenbescheide nach der neuen Grundsteuer vorliegen.

Die Stadt wird prüfen, wie sich diese Reform auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer auswirkt. Ab Anfang zweites Quartal 2024 soll systemseitig möglich sein, die Grundsteuer für die gesamte Raumschaft hochzurechnen und auch den Mehr- oder Minderbetrag auszuweisen. Auf dieser Basis wird die Grundsteuer für Grundstückseigentümer ab 01. Januar 2025 beschieden.

Anlage: Bodenrichtwerte Stadt Geisingen und Ortsteile