



Fachbereich/Eigenbetrieb Finanzen
Verfasser/in Dorothee Schottmüller
Vorlage Nr. 188/2024
Datum 28.10.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	14.11.2024	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	21.11.2024	

Betreff:

Grundsteuerreform 2025

- **Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung)**
- **Antrag AfD-Fraktion Lörrach vom 02.09.2024**
- **Antrag Freie Wähler Lörrach Fraktion vom 26.09.2024**

Anlagen:

- Grundsteuerhebesatzsatzung
- Antrag AfD-Fraktion Lörrach vom 02.09.2024
- Antrag Freie Wähler Lörrach Fraktion vom 26.09.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer zum 01.01.2025 gemäß der Anlage und somit einen Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer A in Höhe von 350 v.H und für die Grundsteuer B in Höhe von 340 v.H..
2. Den Ziffern 1 der Anträge der AfD-Fraktion Lörrach vom 02.09.2024 und der Freie Wähler Lörrach Fraktion vom 26.09.2024 wird durch den Beschluss über die Grundsteuerhebesatzsatzung in Ziffer 1 entsprochen.
3. Die Ziffer 2 des Antrags der AfD-Fraktion Lörrach vom 02.09.2024 wird abgelehnt.

4. Die Ziffer 2 des Antrags der Freien Wähler Lörrach Fraktion vom 26.09.2024 wird abgelehnt.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Änderung des Hebesatzes ist aufkommensneutral für die Stadt Lörrach. Es werden also keine Mehreinnahmen beabsichtigt.

Begründung:

1. Grundsteuerreform 2025

a) Grundlagen

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 die bisherigen Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber dazu aufgefordert bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu schaffen. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass die derzeitige Bewertungsregel noch bis zum 31.12.2024 angewendet werden darf.

Die Neuregelung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 erfolgte durch das Grundsteuerreformgesetz vom 26.11.2019, das Grundsteuer-C-Gesetz vom 30.11.2019, die Grundgesetzänderung (Länderöffnungsklausel) vom 15.11.2019, das Landesgrundsteuergesetz vom 04.11.2020, das Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes vom 22.12.2021 und die Änderung des Landesgrundsteuergesetzes vom 13.06.2023.

Wie bisher wird die Grundsteuer in zwei Arten unterschieden. Die Grundsteuer A für Land- und Forstwirtschaftliches Vermögen und die Grundsteuer B für die Grundstücke des Grundvermögens.

Die Erhebung erfolgt weiterhin in einem dreistufigen Verfahren:

- I. Das örtliche Finanzamt bewertet den steuerlichen Grundbesitz und stellt den Grundsteuerwert durch den Grundsteuerwertbescheid fest.
- II. Das örtliche Finanzamt berechnet daraufhin die Grundsteuermessbeträge durch den Grundsteuermessbescheid.
- III. Die Stadt legt den Hebesatz für die Grundsteuer A und B fest und erlässt den Grundsteuerbescheid und erhebt die Grundsteuer.

Grundsteuer A

Die Bewertung erfolgt entsprechend der ab 2025 geltenden Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren. Dabei werden die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit dem vom Gesetzgeber vorgegebenen typisierten Reinertragswerten bewertet. Der Grundsteuerwert des Betriebs der LuF wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille ver-

vielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden Steuergegenstand der Grundsteuer B.

Grundsteuer B

Bei der Grundsteuer B hat das Land Baden-Württemberg die Länderöffnungsklausel genutzt und ist vom Bundesmodell abgewichen. Als Berechnungsgrundlage dient das modifizierte Bodenwertmodell.

1) Bewertungsverfahren Finanzamt

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert} = \text{Grundsteuerwert}$$

2) Messbetragsverfahren Finanzamt

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} (- \text{Abschläge}) = \text{Grundsteuermessbetrag}$$

3) Festsetzung und Erhebung Stadt Lörrach

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuerbetrag}$$

Grundsteuerbescheid der Stadt

Bei der Bewertung ist ausschließlich die Grundstücksgröße, der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 sowie die Steuermesszahl nach der Nutzungsart maßgeblich. Auf die Bebauung kommt es für die Bewertung nicht an.

Der Bodenrichtwert (196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter lagetypischer Durchschnittswert. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Den überwiegenden Bodenrichtwerten ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Art und Maß der Nutzung, Entwicklungszustand, Geschossflächenzahl, Grundstücksfläche etc. der Bodenrichtwertzone, enthält.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.

Bei der Grundsteuerreform in Baden-Württemberg wird der Bodenrichtwert u.a. ohne jegliche wertrelevanten Merkmale (wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung) verwendet. Es sei denn, dass ein Gutachten nach §38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (sogenannte „Öffnungsklausel“) vom Eigentümer/der Eigentümerin beauftragt wird.

Das modifizierte Bodenwertmodell bei der Grundsteuerreform in Baden-Württemberg hat den Zweck, eine gerechtere und einfachere Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer zu schaffen. Ziel ist, die Berechnung der Grundsteuer auf eine moderne und transparente Basis zu stellen. Das bisherige Modell berücksichtigte neben dem Bodenwert vor allem den Wert der darauf stehenden Gebäude. Das modifizierte Bodenwertmodell in Baden-Württemberg konzentriert sich ausschließlich auf den Wert des Bodens. Der Gedanke dahinter ist, dass der Boden selbst eine dauerhafte und stabile Werteinheit darstellt, während Gebäude renovierungsbedürftig oder mit der Zeit an Wert verlieren werden.

b) Hebesatz

Durch die Aufhebung des alten Grundsteuerrechts zum 31.12.2024 entfällt die Anwendung des bisherigen Hebesatzes und es muss ein neuer Hebesatz für die Grundsteuer A und B beschlossen werden.

Der Landesgesetzgeber hat während der gesamten Gestaltungsphase des neuen Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) immer seinen Willen bekundet, dass es durch die Reform zu einer aufkommensneutralen Ausgestaltung des Hebesatzes der Kommune kommen soll. Eine gesetzliche Pflicht besteht hierzu jedoch nicht. Es obliegt den Kommunen, den für sie maßgebenden bzw. notwendigen Hebesatz festzulegen.

Ziel der Stadt Lörrach ist es eine möglichst aufkommensneutrale Anpassung des Hebesatzes vorzunehmen. Das bedeutet, dass die Gesamteinnahmen der Stadt in etwa gleichbleiben sollen, allerdings wird es zu erheblichen Belastungsverschiebungen für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer kommen.

Kalkulation für den Hebesatz der Grundsteuer A

Basis für die Kalkulation sind die übermittelten Hauptfeststellungen des Finanzamtes. Hinter den 1629 vorliegenden Akten- und Buchungszeichen befinden sich oftmals mehrere steuerpflichtige Flurstücken. Derzeit liegen 1101 neue Hauptfeststellungen vor. Dies entspricht 67,58 %. Die Summe der festgesetzten Meßbeträge liegt allerdings noch deutlich unter der Summe der Meßbeträge von 2024. Dabei ist zu bedenken, dass einige Grundstücke die bisher bei der Grundsteuer A zu finden waren, nun

der Grundsteuer B zuzurechnen sind. Die verbleibenden offenen Messbeträge wurden hochgerechnet, allerdings ist bei der Kalkulation hier leider mit einer relativ großen Unschärfe zu rechnen.

Der Hebesatz 2024 beträgt 320 v.H., der Haushaltsansatz liegt bei 21.300 Euro, um die Aufkommensneutralität zu erreichen ist der Hebesatz auf **350 v.H. zu erhöhen**.

Kalkulation für den Hebesatz der Grundsteuer B

Die Kalkulation des Hebesatzes basiert auf den übermittelten Hauptfeststellungen des Finanzamtes. Von den 19.907 Datensätzen können in 98 % der Fälle die Steuermessbeträge direkt übernommen werden. Für die verbleibenden Messbeträge wurden Hochrechnungen oder Schätzungen vorgenommen.

Darüber hinaus wurde eine grobe Prüfung durchgeführt, um stark abweichende Messbeträge zu identifizieren. Eine Unsicherheitsquelle ist die Einschätzung der Einsprüche, die beim Finanzamt eingelegt wurden, da nicht abschätzbar ist, wie viele davon Erfolg haben werden. Es wird erwartet, dass im Jahr 2025/2026 eine Überarbeitung des Hebesatzes notwendig sein wird.

Der Hebesatz 2024 beträgt 500 v.H., der Haushaltsansatz liegt bei 11.100.000 Euro, um die Aufkommensneutralität zu erreichen ist der Hebesatz auf **340 v.H. abzusenk**en.

Auch bei Aufkommensneutralität des Gesamtaufkommens wird es zu erheblichen Belastungsverschiebungen bei den einzelnen Grundstückseigentümern kommen. Da die Art der Bebauung keine Berücksichtigung mehr findet, wird es eine Verschiebung zugunsten des Geschosswohnungsbaus und zulasten von Einfamilienhäusern mit großem Grundstück kommen. Zudem wird es zu einer Belastungsverschiebung Richtung unbebauter Grundstücke kommen, da keine Unterscheidung zwischen bebaut und unbebaut mehr stattfindet.

c) Kleinbetragsregelung bei der Grundsteuerfestsetzung

Grundsätzlich ist nach den gesetzlichen Regelungen des bisherigen Grundsteuergesetzes, sowie des neue Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) die Grundsteuer in vier Raten zu zahlen. Abweichend von dieser Regelung kann die Kommune festlegen, dass Grundsteuerkleinbeträge i.S.d. § 52 Abs. 2 LGrStG unter einer Jahressumme von 15 Euro nur einmalig am 15. August als Jahresbetrag und Grundsteuerfestsetzungen unter einer Jahressumme von 30 Euro je zur Hälfte am 15. Februar und am 15. August fällig werden. Grund hierfür ist, dass derart geringe Beträge nicht kleinteilig in vier Raten gezahlt werden müssen. Diese Regelung wird auch in Lörrach praktiziert. Die Spitzenverbände haben im Rahmen der Neuregelung des LGrStG die Empfehlung ausgesprochen, diese Regelung in der Hebesatzsatzung zu verankern. Deshalb wurde die Regelung in die neue Hebesatzsatzung aufgenommen.

2. Anträge aus den Fraktionen

Antrag AfD-Fraktion Lörrach vom 02.09.2024

1. Die Gemeinde wird die Hebesätze der Grundsteuer so senken, dass in Summe das neue Grundsteueraufkommen ab 2025 gemäß der Vorgabe des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) neutral bleibt und zu keiner Steuererhöhung in der Summe führt.
2. Die Gemeinde wird zudem die Hebesätze so festlegen, dass die Erhöhung zur bisherigen Grundsteuer für gewerblich wie privat genutzte Wohnräume, Gebäude und Grundstücke im Einzelfall maximal 30% beträgt.

Zu Ziffer 1:

Die Verwaltung der Stadt Lörrach hat sich seit langem dafür ausgesprochen, den Hebesatz der Grundsteuerarten so zu beschließen, dass ein aufkommenneutrales Grundsteueraufkommen angestrebt wird.

Zu Ziffer 2:

Eine Berechnung für einen Hebesatz, der eine Erhöhung der bisherigen Grundsteuer um maximal 30 % für einen Einzelnen zulässt, gestaltet sich als äußerst schwierig, da nur ein Hebesatz beschlossen werden kann. Um dies zu erreichen, müsste der Hebesatz so niedrig angesetzt werden, dass die Steuereinnahmen der Stadt erheblich sinken würden und die finanziellen Mittel für öffentliche Dienstleistungen und Infrastruktur fehlen würden.

Folgendes Beispiel soll dies für ein Einfamilienhaus verdeutlichen:

Bisherige Berechnung:

Meßbetrag	Hebesatz	Grundsteuerbetrag
alt	2024	2024
9,44 €	500	47,20 €

Neue Berechnung ab 2025 geplant:

Meßbetrag	Hebesatz	Grundsteuerbetrag
neu	2025	2025
75,17 €	340	255,58 €

Die zu zahlende Grundsteuer beträgt 255,58 Euro ab 2025 pro Jahr.

Anwendung der 30 % Regelung:

Damit der Eigentümer keine Steigerung von über 30% hat, darf der Grundsteuerbetrag 61,36 Euro nicht überschreiten.

Meßbetrag	Hebesatz	Grundsteuerbetrag
neu	2025	2025
75,17 €	81	60,89 €

Der Hebesatz müsste für die gesamte Stadt 81 v.H. betragen. Hierbei würden die Steuereinnahmen der Grundsteuer B auf 2-3 Millionen Euro sinken.

Selbst wenn die Belastungsverschiebung um 30 % in beide Richtungen berücksichtigt wird, ist es nicht möglich, ein aufkommensneutrales Grundsteueraufkommen zu erreichen. Dies liegt daran, dass sich die Basis für die Berechnung der Grundsteuer maßgeblich ändert, was zu massiven Verschiebungen bei den einzelnen Grundsteuermessbeträgen führt.

Es wurde auch eine unterschiedliche Festsetzung von Hebesätzen geprüft, jedoch sieht das Gesetz dies nicht vor. Für die Grundsteuer kann nur ein einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer A (LuF) und die Grundsteuer B (Bebaute und unbebaute Grundstücke) festgelegt werden.

Die einzige Ausnahme stellt der gesonderte Hebesatz für unbebaute, aber baureife Grundstücke (Grundsteuer C) dar.

Die Verwaltung empfiehlt daher Nr. 2 des Antrages abzulehnen, da bei einer konsequenten rechnerischen Umsetzung dieser Forderung die Grundsteuereinnahmen massiv einbrechen würden.

Antrag Freie Wähler Lörrach Fraktion vom 26.09.2024

Antrag auf:

- 1. Schriftliche Bestätigung der mündlichen Zusage der Stadtverwaltung, dass die Umsetzung der Neuregelung bei der Grundsteuer aufkommensneutral geschehen wird.*
- 2. Prüfung einer Härtefallregelung, damit es nicht zu extremen Auswüchsen der Steuerlast bei einzelnen Steuerzahlern führt.*

Zu Ziffer 1:

Die Verwaltung der Stadt Lörrach hat sich seit langem dafür ausgesprochen, den Hebesatz der Grundsteuerarten so zu beschließen, dass ein aufkommenneutrales Grundsteueraufkommen angestrebt wird.

Zu Ziffer 2:

Das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) sieht keine Härtefallregelungen oder Erlassmöglichkeiten sowie ergänzende Abschläge vor. Daher ist es der Stadt rechtlich nicht möglich, entsprechende Regelungen zu treffen. Die Beurteilung, ob ein Härtefall vorliegt, muss sich daher nach den allgemeinen Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) richten.

Unabhängig von der Abgabenordnung arbeitet die Stadtverwaltung jedoch intensiv an Hilfestellungen für die Bürgerinnen und Bürger, um ihnen bei möglichen Härtefällen Unterstützung zu bieten.

3. Weiteres Vorgehen

Die Entscheidung über den künftigen Hebesatz der Grundsteuer A und B soll nach Vorberatung im Hauptausschuss am 14. November 2024 am 21. November 2024 im Gemeinderat erfolgen.

Die Grundsteuerbescheide werden Anfang Januar 2025 verschickt.

Die Verwaltung plant, einen Flyer für die Bürgerschaft zu erstellen, der alle wichtigen Informationen zur Grundsteuerreform enthält. Zudem wird die Homepage der Stadt um FAQ und spezielle Informationen zur Grundsteuerreform ergänzt, um den Bürgerinnen und Bürgern den Zugang zu den relevanten Inhalten zu erleichtern.

Nach dem Versand der Grundsteuerbescheide sollen zudem spezielle Öffnungs- und Telefonzeiten eingerichtet werden, um auf die Fragen und Anliegen der Bürgerinnen und Bürger einzugehen. Ein entsprechendes Konzept für diese Maßnahmen wird derzeit noch erarbeitet.

Peter Kleinmagd
Fachbereichsleiter