



## BERATUNGSVORLAGE

**Bearbeiter: Doris Ebner und Christina Mangold, Rechnungsamt VG Hexental**

**Gremium:**  
Gemeinderat Au

**Sitzung:**  
öffentlich

**Sitzungstag:**  
17.10.2024

### TOP 3:

**Grundsteuerreform; Festlegung der Grundsteuerhebesätze ab dem Haushaltsjahr 2025**  
- **Beschluss über eine Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)**

### Sachverhalt:

#### 1. Ausgangslage

Die Grundsteuer ist eine Gemeindesteuer, welche von der Gemeinde auf das Eigentum an Grundstücken in ihrem Gemeindegebiet erhoben wird. Sie stellt eine wichtige Ertragsquelle für die Gemeinde dar. Die Grundsteuer ist eine Steuer ohne konkrete Gegenleistung und unterstützt die Gemeinden finanziell zur Bewältigung ihrer Aufgaben und bei der Bereitstellung der Infrastruktur.

Die Entwicklung des tatsächlichen Aufkommens aus der Grundsteuer A und der Grundsteuer B der Veranlagungsjahre 2020 bis 2024 (nicht der Erträge im jeweiligen Haushaltsjahr; diese enthalten auch Nachveranlagungen für vorhergehende Jahre) ist nachfolgend dargestellt:

Grundsteuerart	2020	2021	2022	2023	2024
A	7.359 €	7.359 €	7.359 €	7.359 €	7.359 €
B	224.576 €	242.219 €	244.738 €	244.570 €	246.856 €
<b>Gesamt</b>	<b>231.935 €</b>	<b>249.578 €</b>	<b>252.097 €</b>	<b>251.929 €</b>	<b>254.215 €</b>

Anmerkung für Jahr 2021: Hebesatzerhöhung von 430 v. H. auf 460 v. H.

Bis einschließlich dem Veranlagungsjahr 2024 wird die Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz in Verbindung mit dem Bewertungsgesetz (Bundesgesetze) erhoben.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die aktuell gültige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit Einheitswerten aus dem Jahr 1964 für verfassungswidrig erklärt hat, wurde am 26. November 2019 vom Bund mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts eine gesetzliche Neuregelung geschaffen, mit der die Grundlagen der Grundsteuererhebung reformiert wurden.

Diese Neuregelung ermöglicht den Bundesländern mittels Landesgesetz von den bundesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer abzuweichen. Von dieser Möglichkeit hat das Land Baden-Württemberg mit Erlass des Gesetzes zur Regelung einer Landesgrundsteuer (LGrStG) vom 4. November 2020 Gebrauch gemacht.

Demnach berechnet sich die Höhe der Grundsteuer B in Baden-Württemberg ab dem Veranlagungsjahr 2025 aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße. Während nach dem alten Recht noch entscheidend war, wie das jeweilige Grundstück bebaut ist, spielt diese Tatsache künftig keine Rolle mehr.

Bei der Grundsteuer A wird wie bisher der Ertragswert für die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zu Grunde gelegt. Dieser wird jedoch in einem vereinfachten und standardisierten Bewertungsverfahren ermittelt. Im Gegensatz zum alten Recht werden nun die zu Wohnzwecken dienenden landwirtschaftlichen Gebäude separat als Grundvermögen (Grundsteuer B) bewertet und sind somit nicht mehr in der Grundsteuer A enthalten.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Gemeinden die neu zu definierenden Hebesätze so wählen sollten, dass das Grundsteueraufkommen für die Gemeinde in etwa gleich bleibt.

Allerdings wird es auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu teils erheblichen Belastungsverschiebungen kommen. D. h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die einzelnen Grundstücke als verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige und vom Gesetzgeber erwünschte Folge der Reform.

Auch der neuen Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 liegt ein dreistufig gegliedertes Verfahren zu Grunde. Dies wird nachfolgend beispielhaft für die Grundsteuer B, welche die Besteuerung von bebauten und unbebauten Grundstücken des Grundvermögens vornimmt, dargestellt.

1. Im **Bewertungsverfahren** mit erstmaliger Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 wird die Fläche des Grundstücks mit dem vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwert multipliziert. Ergebnis ist der Grundsteuerwert, welcher mittels Grundsteuerwertbescheid vom Finanzamt dem Grundstückseigentümer bekannt gegeben wird.
2. Im **Messbetragsverfahren** mit erstmaliger Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 wird der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl gemäß § 40 Abs. 2 und ggf. Abs. 3 LGrStG multipliziert. Die Steuermesszahl beträgt 1,30 Promille und reduziert sich beispielsweise bei Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken auf 0,91 Promille. Die Festsetzung erfolgt ebenfalls durch das Finanzamt und mündet in einen Grundsteuermessbescheid, in welchem der Grundsteuermessbetrag ausgewiesen wird.
3. Im **Festsetzungs- und Erhebungsverfahren** wendet die Gemeinde als letzte Instanz auf den Grundsteuermessbetrag den von ihr festgesetzten Hebesatz an und erlässt den Grundsteuerbescheid, der die Höhe der Grundsteuer festsetzt. Die Gemeinden sind an die Festsetzungen im Messbetragsverfahren gebunden. In der Gemeinde werden die Grundsteuerbescheide durch die Verwaltungsgemeinschaft Hexental in Erledigung für die Gemeinde erlassen.

Dieses dreistufige Verfahren findet auch auf die Grundsteuer A, welche die Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vornimmt, Anwendung. Allerdings basiert die Berechnung des Grundsteuerwertes bei der Grundsteuer A auf einem Ertragswertverfahren. Im Messbetragsverfahren wird der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl 0,55 Promille multipliziert und ergibt den Grundsteuermessbetrag.

## **Zu Nr. 1 Bewertungsverfahren**

Zunächst wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, in welchem die Gemeinde Mitglied ist, die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2022 ermittelt und

Bodenrichtwertzonen mit für die Berechnung der Grundsteuer verbindlichen Bodenrichtwerten festgelegt. In der Gemeinde haben die Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen eine Spannweite von 550 Euro/qm bis hin zu 750 Euro/qm beispielweise Am Schloßberg bzw. Am Schönberg“. Im Gewerbegebiet am Eingang des Ortes wurde ein Bodenrichtwert von 170 Euro pro qm ausgewiesen.



Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW)

Das Finanzamt setzt im Grundsteuerwertverfahren, bei welchem jeder Eigentümer aufgefordert war mitzuwirken, den jeweiligen Grundsteuerwert fest.

### **Zu Nr. 2 Messbetragsverfahren**

Im Messbetragsverfahren setzt das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag fest, welcher in den Grundsteuermessbescheid mündet. Dieser fungiert für die Verwaltungsgemeinschaft Hexental in Erledigung für die Gemeinde als Grundlagenbescheid für die Festsetzung der Grundsteuer.

### **Zu Nr. 3 Festsetzungs- und Erhebungsverfahren der Gemeinde**

Mitentscheidend für die konkrete Höhe der Grundsteuer, welche jeder Eigentümer nach Umsetzung der Grundsteuerreform zu entrichten hat, ist der von der Gemeinde festzulegende Hebesatz. Dieser beträgt in der Gemeinde aktuell für die Grundsteuer A 350 von Hundert und für die Grundsteuer B 460 von Hundert.

Aufgrund der Reform der Grundsteuer haben sich die Grundsteuermessbeträge in der Gemeinde erheblich verändert und in den meisten Fällen erhöht. Dies führt dazu, dass sich bei Anwendung des bisherigen Hebesatzes das Grundsteueraufkommen der Gemeinde ebenfalls erheblich erhöhen würde. Die Verwaltung strebt die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform an. Unabhängig davon könnte die Gemeinde im Rahmen ihres kommunalen Hebesatzrechtes selbstverständlich Anpassungen z. B. zur Verbesserung der Haushaltslage durchführen.

Bei der Berechnung der neuen Hebesätze sind einige Unwägbarkeiten zu beachten, die eine exakte Berechnung nicht ermöglichen und ggf. zu weiteren Hebesatzanpassungen in den Folgejahren führen. Diese Unwägbarkeiten sind zum Beispiel:

- Beantragte Gutachten von Eigentümern, die zu einem abweichenden Grundsteuerwert und somit zu einem voraussichtlich geringeren Messbetrag führen können.
- Einsprüche von Eigentümern, über welche das Finanzamt noch nicht entschieden hat.
- Hinweise der Verwaltungsgemeinschaft Hexental an das Finanzamt auf fehlerhafte Grundsteuermessbescheide.
- Schätzungen des Finanzamtes, wenn vom Eigentümer keine Erklärung abgegeben wurde.
- Es liegen noch nicht alle Grundsteuermessbescheide vom Finanzamt vor.

## 2. Ermittlung der neuen Hebesätze

### a) Grundsteueraufkommen nach altem Recht

Für die Berechnung der neuen Hebesätze wird das Aufkommen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B des Veranlagungsjahres 2024 zu Grunde gelegt. Dieses beträgt aktuell für die Grundsteuer A 7.359 Euro und für die Grundsteuer B 246.856 Euro. Zu beachten ist, dass in diesen Beträgen mögliche Neubewertungen für einzelne Grundstücke nach altem Recht noch nicht enthalten sind. Somit beträgt das Grundsteueraufkommen der Gemeinde aktuell insgesamt (für A und B) 254.215 Euro. Dieser Betrag wird als Grundlage für die Berechnung der neuen Hebesätze herangezogen. Dazu nachfolgende Tabelle:

auf Grundlage des Veranlagungsjahres 2024			
Grundsteuerart	Grundsteueraufkommen	aktueller Hebesatz (v.H.)	Grundsteuermessbetragsvolumen
A	7.358,70 €	350	2.102,49 €
B	246.856,05 €	460	53.664,36 €
<b>Summe</b>	<b>254.214,75 €</b>		<b>55.766,84 €</b>

Anmerkung: Das Grundsteueraufkommen berechnet sich in dem das Grundsteuermessbetragsvolumen mit dem Hebesatz multipliziert wird.

### b) Kalkulationsgrundlage

Maßgeblich für die Kalkulation der neuen Hebesätze ist das neue Messbetragsvolumen, welches sich aus den neuen Grundsteuermessbescheiden des Finanzamtes ergibt. Aufgrund der genannten Unwägbarkeiten, liegt das finale Messbetragsvolumen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Noch fehlende Grundsteuermessbescheide werden das Messbetragsvolumen erhöhen, wohingegen Berichtigungen von vorliegenden Messbescheiden eher zu einer Reduzierung des Messbetragsvolumens führen werden.

Bis dato liegen Grundsteuermessbescheide mit folgendem Messbetragsvolumen vor, welches für weitere Berechnungen der Hebesätze zu Grunde gelegt wird.

Grundsteuerart	Datengrundlage Messbetragsvolumen
A	628,61 €
B	167.205,44 €
<b>Summe</b>	<b>167.834,05 €</b>

Im Vergleich zum bisherigen Messbetragsvolumen nach altem Recht (55.766,84 Euro), hat sich dieses deutlich erhöht (167.834,05 Euro). Um die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen, ist der Hebesatz daher zu senken.

### c) Berechnung der Hebesätze

Für die Festlegung der Hebesätze gibt es zwei mögliche Ansätze. Zum einen kann das Aufkommen aus der Grundsteuer A und der Grundsteuer B separat betrachtet werden, zum anderen das Gesamtaufkommen aus Grundsteuer A und Grundsteuer B in Summe. Hierzu nachfolgende Berechnungen:

Berechnungsmodell 1: Getrennte Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B

Berechnungsmodell 1 (Grundsteueraufkommen für jeweils A und B getrennt in gleicher Höhe wie 2024)				
Grundsteuerart	Messbetragsvolumen (neu)	Grundsteueraufkommen bisher (2024)	neuer Hebesatz (v.H.)	Grundsteueraufkommen (neu)
A	628,61 €	7.358,70 €	1.171	7.358,70 €
B	167.205,44 €	246.856,05 €	148	246.856,05 €
<b>Summe</b>	<b>167.834,05 €</b>	<b>254.214,75 €</b>		<b>254.214,75 €</b>

Anmerkung: Der Hebesatz wird ermittelt, in dem das bisherige Grundsteueraufkommen durch das neue Messbetragsvolumen dividiert wird.

Diese Vorgehensweise hält die Verwaltung für nicht sachgerecht, da dies die Eigentümer von Grundstücken, welche weiterhin mit Grundsteuer A besteuert werden, benachteiligen würde. Durch die Verschiebung der Wohngebäude der landwirtschaftlichen Betriebe zur Grundsteuer B, verringert sich das Messbetragsvolumen bei Grundsteuer A und führt deshalb zu einem höheren Hebesatz, bei Erreichen der Aufkommensneutralität nur auf Grundsteuer A bezogen.

Berechnungsmodell 2: Grundsteueraufkommen in Summe (für A und B) mit einem einheitlichen Hebesatz

Berechnungsmodell 2 (Grundsteueraufkommen für A und B insgesamt wie 2024 mit einheitlichem Hebesatz)				
Grundsteuerart	Messbetragsvolumen (neu)	Grundsteueraufkommen bisher (2024)	neuer Hebesatz (v.H.)	Grundsteueraufkommen (neu)
A	628,61 €			952,14 €
B	167.205,44 €			253.262,61 €
<b>Summe</b>	<b>167.834,05 €</b>	<b>254.214,75 €</b>	<b>151,467923</b>	<b>254.214,75 €</b>

Anmerkung: Der Hebesatz wird ermittelt, in dem das bisherige gesamte Grundsteueraufkommen (Grundsteuer A und B) durch das neue Messbetragsvolumen (Grundsteuer A und B) dividiert wird.

Dieser einheitliche Hebesatz berücksichtigt die Verschiebung der landwirtschaftlichen Wohngebäude von Grundsteuer A nach Grundsteuer B. Daraus ergibt sich in der Gesamtbetrachtung, im Vergleich zum Berechnungsmodell 1, ein höherer Hebesatz für die Grundsteuer B und ein niedrigerer Hebesatz für die Grundsteuer A.

#### d) Transparenzregister des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg

Das Ministerium für Finanzen Baden-Württemberg hat am 9. September 2024 auf seiner Webseite ein Transparenzregister veröffentlicht, aus welchem der aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B ab dem Jahr 2025 hervorgehen soll. Dabei erläutert das Finanzministerium, dass für die mathematische Berechnung das Transparenzregister auf die alten Grundsteuermessbeträge (Anmerkung der Verwaltung: zum Stichtag 1. Januar 2022) sowie den Hebesatz 2024 und die für die neue Grundsteuer bisher vom Finanzamt ermittelten Grundsteuermessbeträge zurückgreift und deshalb eine Bandbreite von möglichen Hebesätzen ausgewiesen wird. Das Finanzministerium weist ebenfalls darauf hin, dass noch nicht alle Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht vorliegen. Die vom Finanzministerium angegebene Bandbreite der Hebesätze gilt **nur** für die Grundsteuer B. Eine Angabe des aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer A erfolgt nicht. Das Finanzministerium weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich um eine unverbindliche Angabe handelt. Für die Gemeinde Au findet sich die Auskunft leider nicht auf der Homepage. Die Gemeinde hat jedoch in einer separaten Liste die Hebesatzspanne mitgeteilt bekommen.

Für die Gemeinde ermittelte das Finanzministerium für die Grundsteuer B eine Hebesatzspanne von 141 bis 155 von Hundert.

Ein Vergleich der vom Finanzministerium angegebenen Hebesatzspanne ist lediglich zum Berechnungsmodell 1 möglich, in welchem die aufkommensneutralen Hebesätze getrennt nach Grundsteuer A und B ermittelt werden.

Jedoch ist auch dieser Vergleich nur bedingt aussagekräftig, da das Finanzministerium auf Daten aus dem Jahr 2022 zurückgreift und die Verwaltung auf aktuelle Daten des Veranlagungsjahres 2024, welche Fortschreibungen, Neubewertungen etc. beinhalten. Würde der Hebesatz aus dem Transparenzregister zur Anwendung kommen, ergibt sich folgendes Grundsteueraufkommen unter Anwendung des aktuellen Messbetragsvolumens nach neuem Recht.

Transparenzregister des Finanzministeriums				
Grundsteuerart	Messbetragsvolumen (neu)	Hebesatz Transparenzregister	Grundsteueraufkommen (neu)	Grundsteueraufkommen bisher (2024)
B	167.205,44 €	141	235.759,67 €	246.856,05 €
B	167.205,44 €	155	259.168,43 €	246.856,05 €

#### e) Hebesatzvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung spricht sich für die Festsetzung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B aus. Dadurch wird berücksichtigt, dass aufgrund der Verschiebung der landwirtschaftlichen Wohngebäude von Grundsteuer A nach Grundsteuer B die in Grundsteuer A verbleibenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht übermäßig belastet werden.

Nachfolgende Übersichtstabelle zeigt die möglichen Auswirkungen von verschiedenen Hebesätzen auf das voraussichtliche Grundsteueraufkommen der Gemeinde. Dabei wird als Ausgangslage der für die Grundsteuer A und B ermittelte (einheitliche) Hebesatz von 151 von Hundert aus Berechnungsmodell 2 mit jeweiligen Ab- bzw. Aufschlägen dargestellt.

Hebesatzvorschläge				
Grundsteuerart	Messbetragsvolumen (neu)	Grundsteueraufkommen bisher (2024)	neuer Hebesatz (v.H.)	Grundsteueraufkommen (neu)
A und B	167.834,05 €	254.214,75 €	140	234.967,67 €
A und B	167.834,05 €	254.214,75 €	145	243.359,37 €
A und B	167.834,05 €	254.214,75 €	150	251.751,08 €
A und B	167.834,05 €	254.214,75 €	155	260.142,78 €
A und B	167.834,05 €	254.214,75 €	160	268.534,48 €

Die Verwaltung schlägt vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A und B jeweils in Höhe von 155 von Hundert zu beschließen. Unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Datengrundlage liegt das zu erwartende Grundsteueraufkommen für 2025 zwar über dem maßgeblichen Grundsteueraufkommen des Jahres 2024. Allerdings geht die Verwaltung davon aus, dass aufgrund der genannten Unwägbarkeiten noch weitere, zum jetzigen Stand unbekannt, Veränderungen Einfluss auf die Höhe des zu erwartenden Grundsteueraufkommens haben werden.

Die Festlegung der Hebesätze bleibt dem Gemeinderat vorbehalten. Die Verwaltung schlägt vor, die Hebesätze spätestens in einem Jahr zu überprüfen und ggf. auf Basis der dann vorliegenden neuen Daten anzupassen.

### 3. Vergleichbarkeit der Hebesätze

Nach Umsetzung der Grundsteuerreform wird ein Vergleich der Hebesätze mit anderen Gemeinden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und in Baden-Württemberg nicht mehr möglich sein, da sich die Bodenrichtwerte in den einzelnen Gemeinden unterscheiden. Einzelne Gemeinden werden für die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform ihre Hebesätze anheben müssen, bei anderen sind die Hebesätze zu senken.

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

Gemäß § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grund- und die Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten Hebesatzsatzung festgesetzt werden.

Bisher wurden die Hebesätze jedes Jahr als Bestandteil der Haushaltssatzung für das betreffende Haushaltsjahr festgesetzt. Damit sichergestellt werden kann, dass die neuen Grundsteuerhebesätze ab dem 1. Januar 2025 rechtswirksam werden, sollten die Grundsteuerhebesätze für A und B und auch der Hebesatz für die Gewerbesteuer in einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Die Hebesatzsatzung ist dieser Beratungsvorlage beigelegt.

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B werden mit einem Hebesatz von 155 von Hundert vorgeschlagen.

Der Gesetzgeber ermöglicht auch die Einführung einer Grundsteuer C, die einen gesonderten Hebesatz für unbebaute, baureife Grundstücke zulässt. Dies wird von der Verwaltung derzeit noch nicht angestrebt, da zunächst die Reform der Grundsteuer A und B umzusetzen ist.

Im LGrStG ist in § 52 Abs. 1 geregelt, dass die Grundsteuer je zu einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November zur Zahlung fällig wird. Gemäß § 52 Abs. 2 LGrStG kann die Gemeinde für Kleinbeträge abweichende Fälligkeiten bestimmen. Hiervon macht die Gemeinde, wie bisher auch, Gebrauch (siehe § 4 der Hebesatzsatzung).

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt unverändert und beträgt weiterhin 400 von Hundert.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird ab dem 1. Januar 2025 auf 155 von Hundert festgesetzt.
2. Der Hebesatz für die Grundsteuer B wird ab dem 1. Januar 2025 auf 155 von Hundert festgesetzt.
3. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt ab dem 1. Januar 2025 weiterhin 400 von Hundert.
4. Die beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) wird mit den unter Ziffer 1 bis 3 vom Gemeinderat in der heutigen Sitzung festgesetzten Hebesätzen beschlossen. Diese tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

**Anlage**

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)