

## **Grundsteuerreform – Bericht zum aktuellen Umsetzungsstand und zur Ausgestaltung der Hebesätze; Berichts Antrag der CSU-Fraktion Nr. 579 vom 21.03.2024**

Gremium:	<b>Haushaltsausschuss</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Referat 2
Sitzungsdatum:	<b>10.06.2024</b>	Stadt Landshut, den	14.05.2024
Sitzungsnummer:	15	Ersteller:	Herr Götz

### **Vormerkung:**

#### **A. Grundsteuerreform**

##### **Ausgangslage**

Notwendig wurde die Reform der Grundsteuer durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 10. April 2018, mit dem die gegenwärtige Ausgestaltung der Grundsteuer (u.a. veraltete Einheitswerte) als unvereinbar mit dem Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) und damit als verfassungswidrig erklärt wurde. Die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Schaffung einer neuen Gesetzesgrundlage wurde einschließlich einer Grundgesetzänderung, die den Ländern Raum für eigene Grundsteuerregelungen gibt, Ende des Jahres 2019 beschlossen.

Der Freistaat Bayern hat von dieser Option Gebrauch gemacht und am 23. November 2021 ein eigenes Grundsteuergesetz beschlossen.

##### **Steuerbegriff**

Im Sinne der Abgabenordnung (AO) sind Steuern „Geldleistungen“, die nicht eine Gegenleistung für eine besondere Leistung darstellen und allen auferlegt werden, bei denen der Tatbestand zutrifft, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpft. Im Gegensatz zu Gebühren und Beiträgen, die einer Person für eine spezielle Gegenleistung direkt zugeordnet werden können, dienen Steuern somit der Finanzierung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs. Im Falle der Grundsteuer stellt der Grundbesitz den von der Abgabenordnung geforderten Tatbestand bzw. Steuergegenstand dar, auf den sich die Leistungspflicht bezieht.

Das Aufkommen an der Grundsteuer steht den Gemeinden zu, weil es sich bei der Grundsteuer um eine Gemeindesteuer handelt (Art. 106 Abs. 6 Satz 1 Grundgesetz). Die Festlegung des Hebesatzes der Grundsteuer obliegt den Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz).

##### **Verfahrensschritte**

Sowohl im alten als auch im neuen Bewertungsverfahren werden die Besteuerungsgrundlagen und Grundsteuermessbeträge durch die zuständigen Finanzämter ermittelt.

Mittels Multiplikation der in den sog. Feststellungsbescheiden ausgewiesenen Grundsteuermessbeträge mit den von den Städten und Gemeinden festzusetzenden Hebesätzen wird die zu zahlende Grundsteuer auf kommunaler Ebene den Steuerpflichtigen in Rechnung gestellt.

Die Feststellungsbescheide haben für Städte und Gemeinden Bindungswirkung, d.h. **dass die Ermittlung der Messbeträge aufgrund gesetzlicher Vorgaben ausschließlich bei den Finanzämtern liegt.**

## Berechnung des Messbetrages

### a.) Bewertungsverfahren „alt“

#### Grundsteuer A

Die Grundsteuer A wird für landwirtschaftlich oder forstwirtschaftliche genutzte Fläche erhoben. Für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist der **Ertragswert** (Grundsteuerwert) entscheidend. Dieser wird von den Finanzämtern auf Grundlage der Eigentumsflächen und der nutzungsabhängigen, pauschalen Faktoren berechnet.

#### Grundsteuer B

Ausschlaggebend für die Berechnung der Messbeträge ist hierbei zuerst die Ermittlung des Einheitswertes. Diesen berechnen die Finanzämter bei bebauten Grundstücken mittels zwei verschiedener Methoden – dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Wesentliche Bestandteile die in die Ermittlung mit einfließen sind dabei die Jahresrohmierte zu den Wertverhältnissen vom 01.01.1964 oder die durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes, basierend auf den Baupreisverhältnissen aus dem Jahr 1958, hochgerechnet auf 1964. Bei unbebauten Grundstücken sind bei der Festlegung der Einheitswerte die Bodenrichtwerte zum 01.01.1964 maßgeblich.

Im nächsten Schritt wird dann eine Steuermesszahl, die im Grundsteuergesetz (in der bis 31.12.2024 geltenden Fassung) vorgegeben ist, mit dem zuvor festgestellten Einheitswert multipliziert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag.

### b.) Bewertungsverfahren „neu“

#### Grundsteuer A

Die Bewertungsgrundlagen bleiben unverändert. Einzig werden Wohngebäude, die im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen, der Grundsteuer B zugerechnet.

#### Grundsteuer B

Die Grundsteuer B wird in Bayern ab dem 01.01.2025 nach einem „Flächenmodell“ berechnet. Entscheidend hierfür sind die Grundstücks- und Gebäudeflächen. Diese werden mit „Äquivalenzzahlen“, die gesetzlich vorgegeben sind, multipliziert, und betragen für Grundstücksflächen (0,04 € je m<sup>2</sup>) und Gebäudeflächen (0,50 € je m<sup>2</sup>). Nach Multiplikation mit der Steuermesszahl, die für Grund und Boden 100%, die Wohnflächen 70% und die Nutzflächen 100% betragen, erhält man die Grundsteuermesszahl.

Nachfolgend wird die Ermittlung der Grundsteuerschuld anhand eines Berechnungsbeispiels für die Grundsteuer B nach dem neuen Bewertungsverfahren dargestellt:

	Grund und Boden	Wohnhaus	
Fläche	600 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	} Aufgabe der Finanzämter
x Äquivalenzzahl	0,04 €/m <sup>2</sup>	0,50 €/m <sup>2</sup>	
= Äquivalenzbetrag	24,00 €	80,00 €	
x Grundsteuermesszahl	100%	70%	
= Grundsteuermessbetrag	24,00 €	56,00 €	
=	80,00 €		
x gemeindlichen Hebesatz	430%		} Aufgabe der Städte und Gemeinden
= zu zahlende Grundsteuer	344,00 €		

## **B. Bericht zum aktuellen Umsetzungsstand und zur Ausgestaltung der Hebesätze**

### **Erklärungs- und Veranlagungsquote**

Nach Auskunft des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat sind nahezu 100 Prozent der steuerpflichtigen Grundstückseigentümer ihrer Erklärungspflicht nachgekommen. Die Veranlagungsquote der Finanzämter liegt bayernweit bei weit über 50 Prozent.

### **Datenabruf und Verarbeitung in den bayerischen Kommunen**

Mittlerweile haben alle Softwareanbieter ihre IT-Verfahren an das neue Grundsteuerrecht angepasst, so dass von den Gemeinden die von den Finanzämtern in elektronischer Form bereitgestellten Messbetragsdaten abgerufen und verarbeitet werden können. Hierbei hat sich gezeigt, dass die automatisierte Plausibilitätsprüfung auf Seiten der Finanzverwaltung sehr großmaschig angelegt wurde, was ein Zutun der Gemeinden erfordert, nicht plausible Datensätze den Finanzämtern zu melden.

### **Sachstand bei der Stadt Landshut**

Zum Stichtag 30.04.2024 wurden der Stadt Landshut durch das Finanzamt Landshut rund 27.000 Datensätze übermittelt. Nach Überprüfung mussten rund 15 Prozent fehlerhafte Datensätze (u.a. hohe prozentuale Abweichungen, fehlende Identität bei Eigentums- und Objektangaben) wieder an die Finanzverwaltung zurückgeleitet werden, um sie einer erneuten Prüfung zu unterziehen.

Der genaue Übermittlungs- und Verarbeitungsstand kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

	Anzahl Objekte	Übermittlungs- und Verarbeitungsstand		Rückübermittlung an die Finanzverwaltung	
		Objekte	Prozent	Fälle	Prozent
Grundsteuer A	791	478	60	4.552	15
Grundsteuer B	30.451	27.652	91		

Zielsetzung des Staatsministeriums ist eine nahezu vollständige Übermittlung der neuen Messbetragsdaten bis möglichst Mitte 2024.

### **Außerkräftsetzen der aktuellen Hebesätze und Neufestsetzung 2025**

Die aktuellen Hebesätze treten mit Wirkung zum 31.12.2024 außer Kraft. Folglich sind für die Zeit ab 01.01.2025 neue Grundsteuerhebesätze zu beschließen. Um eine Ermächtigungsgrundlage für den ersten Vorauszahlungstermin (15.02.2025) sicherzustellen, bedarf es einer Festlegung spätestens im Herbst 2024. Da die Haushaltssatzung 2025 erst im neuen Haushaltsjahr (2025) beschlossen wird, sind die künftigen Grundsteuerhebesätze im Rahmen einer Hebesatzsatzung festzulegen. Einige Städte praktizieren diesen Weg schon länger.

Eine Beschlussfassung über die genaue Höhe der künftigen Hebesätze ist zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch fehlenden Datensätze (s. Ausführungen zum Punkt: Sachstand bei der Stadt Landshut) nicht möglich, jedoch ist es aus Sicht der Verwaltung zielführend, nun die allgemeine Ausrichtung zur Festsetzung der künftigen Hebesätze festzulegen.

### **Finanzplanung**

Bei der aktuellen Finanzplanung wurde in Bezug auf die Grundsteuer für die Jahre ab 2025 von aufkommensneutralen Ansätzen ausgegangen; die Hochrechnungen wurden aufgrund der Werte der November-Steuerschätzung 2023 vorgenommen.

## Festsetzung der Hebesätze 2025

Wie in der Finanzplanung dargestellt, sollte aus Sicht der Verwaltung die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B für das Kalenderjahr 2025 zumindest aufkommensneutral erfolgen. Aufkommensneutralität kann jedoch nur bedeuten, dass die jährlichen Grundsteuereinnahmen in Summe vor und nach der Reform dieselbe Höhe erreichen. Eine Korrektur der Hebesätze dahingehend, dass eine Grundsteuererhöhung für alle Steuerpflichtige auszuschließen ist, würde zu massiven Einnahmeausfällen führen.

Eine in der Summe aufkommensneutrale Festsetzung der Hebesätze wird zu Belastungsverschiebungen bei einzelnen Steuerpflichtigen führen, was aber dem Umstand geschuldet ist, dass das neue Bewertungssystem auf andere Bewertungsgrundlagen abstellt als das als nicht verfassungskonform eingestufte bisherige System.

Die nachfolgende Auswertung zeigt unter dem Gesichtspunkt der „Gesamtaufkommensneutralität“ eine beispielhafte Berechnung des künftigen Hebesatzes der Grundsteuer B. Basis für die Beispielrechnung ist der aktuelle Bearbeitungs- und Rückmeldestand des Finanzamtes.

Die Auswertungen beziehen sich rein auf das Grundvermögen (Grundsteuer B), da bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (Grundsteuer A), wie bereits erwähnt, das bisherige Bewertungsverfahren, mit Ausnahme der Verlagerung von Wohngebäuden eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes in die Grundsteuer B, unverändert bleibt.

### Hebesatz Grundsteuer B (Stichtag: 30.04.2024)

Bewertungsverfahren "alt"		Bewertungsverfahren "neu"	
Gesamteinnahmen Grundsteuer B:	12.340.995,36 €	↔	Gesamteinnahmen Grundsteuer B: 12.340.995,36 €
Messbetragssumme:	2.869.998,92 €		Messbetragssumme: 2.580.990,03 €
Hebesatz:	430%		Hebesatz (gerundet): 478%

### Auswertung

Zum Stichtag 30.04.2024 würde die Notwendigkeit bestehen, den Hebesatz der Grundsteuer B von 430% auf 478% anzuheben, um bei den Gesamteinnahmen Aufkommensneutralität sicherzustellen. Hier sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Hebesatz bis zum Vorliegen aller Datensätze mit Sicherheit nochmals zu korrigieren sein wird. Insbesondere auf Grund der Tatsache, dass die Datensätze für „Sonderimmobilien“ noch nicht vorliegen, können zum jetzigen Zeitpunkt nur vorläufige Berechnungen angestellt werden; bis zur Verabschiedung der Hebesatzsatzung im Herbst sollte hier mehr Klarheit herrschen.

Aufgrund des neuen Berechnungsverfahrens kommt es in der beispielhaften Berechnung zu folgenden Belastungsverschiebungen:

	Anzahl Fälle	Anzahl Fälle	Anzahl Fälle	Anzahl Fälle
	Gesamt	Aufkommensneutral	Minderbelastungen	Mehrbelastungen
Grundsteuer B	30.451	0	20.570	9.881
<b>Summe</b>	12.340.995,36 €		2.385.297,20 €	2.385.297,20 €
<i>durchschnittliche Minder-/Mehrbelastung</i>		0,00 €	115,96 €	241,40 €

Im Ergebnis würden bei der größten Anzahl der Eigentümer (20.570 Fälle) geringere Grundsteuerbeträge (**durchschnittlichen Entlastung** in Höhe von 115,96 €) und bei 9.881 Eigentümer **durchschnittliche Mehrbelastungen** in Höhe von 241,40 € zum Tragen kommen. Zur Verdeutlichung der Auswirkungen sind einzelne Objektbeispiele in nachfolgender Aufstellung beispielhaft dargestellt:

Objekt	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Grundsteuer Bewertungsverfahren "alt"	Grundsteuer Bewertungsverfahren "neu"	Mehr-/ Minderbelastung
Eigentumswohnung	63	0	89	219,30 €	122,42 €	-96,88 €
Eigentumswohnung	26	0	19	73,83 €	47,13 €	-26,70 €
Eigentumswohnung	20	0	23	63,08 €	37,86 €	-25,22 €
Eigentumswohnung	76	0	130	153,12 €	152,00 €	-1,12 €
<b>Einfamilienhaus</b>	<b>132</b>	<b>15</b>	<b>213</b>	<b>317,25 €</b>	<b>297,41 €</b>	<b>-19,84 €</b>
Einfamilienhaus	180	0	668	368,68 €	428,86 €	60,18 €
Einfamilienhaus	90	0	725	211,52 €	289,19 €	77,67 €
Einfamilienhaus	105	0	515	185,20 €	274,13 €	88,93 €
Geschäftsgrundstück	0	5.048	7.797	21.087,97 €	13.555,51 €	-7.532,47 €
Geschäftsgrundstück	0	778	972	1.853,69 €	2.045,27 €	191,58 €
Geschäftsgrundstück	0	5.851	23.524	7.921,89 €	18.481,68 €	10.559,79 €
Mietwohngrundstück	932	0	1.257	1.601,32 €	1.799,57 €	198,25 €
Mietwohngrundstück	2.366	0	1.651	3.789,72 €	4.273,99 €	484,27 €
<b>Zweifamilienhaus</b>	<b>888</b>	<b>10</b>	<b>7.088</b>	<b>5.425,14 €</b>	<b>2.864,75 €</b>	<b>-2.560,39 €</b>
unbebautes Grundstück	0	0	2.449	338,54 €	468,25 €	129,71 €
unbebautes Grundstück	0	0	5.924	680,22 €	1.132,67 €	452,45 €

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zum Erreichen der Aufkommensneutralität als Mindestziel, die zukünftige Höhe der Hebesätze maßgeblich von der Höhe der vom Finanzamt mitgeteilten Messbeträge beeinflusst wird. Je höher die Messbetragssumme, umso niedriger kann der Hebesatz ausfallen, je niedriger die Messbetragssumme, umso höher muss der Hebesatz sein.

Mit Fortschreiten der Bearbeitung und Rückmeldung weiterer noch fehlender Messbetragsdaten seitens des Finanzamtes wird in den nächsten Monaten eine immer konkretere Datenlage entstehen, so dass im Herbst 2024 die Berechnung und Festsetzung der Hebesätze für das Kalenderjahr 2025 mit dem Mindestziel der Aufkommensneutralität möglich sein wird.

Aufgrund der durch die Systemumstellung bedingten Belastungsverschiebungen wird seitens der Verwaltung mit erheblichen Beschwerden und Widerspruchseinlegungen nach Auslauf der Grundsteuerbescheide Anfang 2025 gerechnet. Wie aber bereits ausgeführt, hat die Stadt Landshut keinerlei Einfluss auf die Höhe der Grundsteuermessbeträge, die durch die Finanzämter aufgrund gesetzlicher Vorlagen ermittelt werden und für die Stadt Landshut **Bindungswirkung** haben.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass die im Herbst 2024 zu beschließende Hebesatzsatzung nicht zwingend die endgültigen Hebesätze für die nächsten Jahre enthalten wird; ggf. wird man hier kurzfristig noch nachsteuern müssen, eventuell bereits in der Haushaltssatzung 2025 – je nach den weiteren Entwicklungen.

### Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur weiteren Behandlung und Vorlage einer Hebesatzsatzung mit mindestens aufkommensneutralen Hebesätzen in Summe der Gesamteinnahmen zu kalkulieren.
3. Die Hebesatzsatzung ist dem Stadtrat im Herbst 2024 zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Dem Berichts Antrag Nr. 579 der CSU-Fraktion vom 21.03.2024 bezüglich der Sicherstellung der Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform ist damit Rechnung getragen.

### Anlagen:

- Berichts Antrag der CSU-Fraktion, Nr. 579 vom 21.03.2024

