

Gemeinde Iffezheim - Beschlussvorlage

TOP: 1.8
Vorlage Nr.: 1926/2024
Aktenzeichen: 902.41 L225
Fachbereich: Rechnungsamt
Vorlage vom: 24.10.2024

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	04.11.2024	

Gegenstand der Vorlage

Hebesatzsatzung der Gemeinde Iffezheim ab 01.01.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Hebesatz der Grundsteuer A wird ab dem 01.01.2025 auf 360 v.H. festgesetzt.
2. Der Hebesatz der Grundsteuer B wird ab dem 01.01.2025 auf 250 v.H. festgesetzt
3. Der Hebesatz der Gewerbesteuer wird ab dem 01.01.2025 auf 370 v.H. festgesetzt
4. Der Hebesatzsatzung wird zugestimmt. Der Satzungstext ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird der Niederschrift als Anlage beigelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Hebesatzsatzung öffentlich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 (alte Bundesländer) zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschlussvorschlag
☐	☐				☐	☐

Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen Recht in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein et-

waiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebaute Wohngrundstücke **ein Abschlag von 30 %** vorgesehen ist, vervielfacht.

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Die Landesregierung hat an die Kommunen appelliert, im Zuge der neuen Systematik des Landesgrundsteuergesetzes keine Mehreinnahmen gegenüber dem bisherigen Grundsteueraufkommen anzustreben (sog. „Aufkommensneutralität“). Von kommunaler Seite wurde unterstrichen, dass die Festsetzung der Hebesätze eine originär kommunale Angelegenheit ist, und sich die Höhe der Hebesätze – wie in der Vergangenheit und unabhängig von der Reform der Grundsteuer – an der finanziellen Situation der einzelnen Gemeinde orientieren muss.

Wie in jedem Haushaltsjahr muss sich daher die Höhe des angestrebten Grundsteueraufkommens der Gemeinde Iffezheim auch im Jahr 2025 am Finanzbedarf und den haushaltsrechtlichen Maßgaben orientieren.

Deshalb schlägt die Verwaltung eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens bei der Grundsteuer A und B im Jahr 2025 um insgesamt ca. 131.000 EUR bei gleichzeitiger Senkung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B vor. Die prekäre wirtschaftliche Haushaltslage erfordert ein höheres Grundsteueraufkommen insbesondere aus folgenden Gründen:

- allgemeine, sowohl durch Inflation als auch höhere Tarifabschlüsse für die Beschäftigten der Kommunen entstehende starke Kostensteigerungen gegenüber den Vorjahren
- ständig wachsende finanzielle Belastungen im Bereich der Pflichtaufgaben wie z.B. im Bereich der Kindergärten, Schulen und der Aufnahme/Integration von Flüchtlingen, bei denen aus kommunaler Sicht das Konnexitätsprinzip teilweise schon lange nicht mehr ausreichend eingehalten wird. Dies lässt sich z.B. deutlich im

Bereich der Kindergärten veranschaulichen, in welchem der Zuschussbedarf sich laut Planung 2024 seit dem Jahr 2010 um 384 % erhöht hat:

	2024 Plan	2023 Plan	2022 Ist*	2020 Ist*	2015 Ist	2010 Ist
1) Kinderbetreuung	Steigerung des Nettoressourcenbedarfs je Kind 2010 - Plan 2024 = + 130 %; Steigerung des Nettoressourcenbedarfs gesamt = + 384 %					
Transferaufwendungen	3.332.000 €	2.941.300 €	2.715.198 €	2.643.019 €	1.036.828 €	679.467 €
Abschreibungen	52.852 €	52.338 €	54.424 €	53.761 €	11.142 €	5.622 €
Summe Investitionen	40.500 €	19.000 €	4.703 €	12.223 €	13.886 €	- €
Nettoressourcenbedarf	- 2.389.138 €	- 1.648.820 €	- 1.552.658 €	- 1.954.139 €	- 617.796 €	- 493.561 €
Anzahl der Kinder	282	292	275	258	158	134
Nettoressourcenbedarf/Kind	- 8.472 €	- 5.647 €	- 5.646 €	- 7.574 €	- 3.910 €	- 3.683 €
Einwohner	5.303	5.256	5.208	5.185	4.838	4.917

* Interne Leistungsverrechnungen (z.B. Verwaltungskosten und Gebäudekosten) noch nicht ermittelt, daher auf Planansätze zurückgegriffen.

** Gebäudekosten (inkl. Reinigungskräfte und Hausmeister) durch Änderungen des Produktplans seit dem Haushaltsjahr 2016 unter der Produktgruppe 1124 abgebildet.

- ebenfalls ist zu erwarten, dass es durch eine Erhöhung der Kreisumlage im Jahr 2025 zu einer Mehrbelastung von mindestens 350.000 € gegenüber der Mittelfristigen Finanzplanung des Jahres 2024 für das Haushaltsjahr 2025 kommen kann.

Hinsichtlich des alten Grundsteuerrechts ist anzumerken, dass eine Mehrbelastung der Grundstückseigentümer in der Vergangenheit i.d.R. lediglich bei Nutzungsänderung oder Erhöhung des Hebesatzes erfolgte, da die ursprüngliche geplante Fortschreibung der Messbeträge in der Vergangenheit ausgesetzt wurde. Betrachtet man die Erhöhung der Hebesätze der Gemeinde Iffezheim im Zeitraum 1965 bis 2023, so stellt man fest, dass diese von 150 v.H. auf 360 v.H. erhöht wurden. Dies entspricht einer Erhöhung um 140 Prozent. Setzt man diesen Wert in das Verhältnis zu der Entwicklung des auf statista veröffentlichten Verbraucherpreisindex in Deutschland von 1948 - 2023, so haben sich im gleichen Zeitraum dessen Werte um 225 Prozent erhöht (1965: 35,9; 2023: 116,7), was die Schlussfolgerung zulässt, dass die Grundsteuer in der Vergangenheit deutlich geringer gestiegen ist als die sonstigen Lebenshaltungskosten. Auch vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung die vorgeschlagene Erhöhung bei der Grundsteuer B um 15,74 % gegenüber dem Aufkommensneutralen Hebesatz für vertretbar.

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer B beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 804.000 EUR. Für die Grund-

steuer A beläuft sich das Aufkommen ohne Nachzahlungen auf 10.200 EUR.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge für die Grundsteuer A und B in Höhe von insgesamt 373.600 EUR festgesetzt worden. Zuzüglich noch festzusetzender Messbeträge rechnet die Verwaltung für 2025 mit einer Messbetragssumme von 373.000 EUR bei der Grundsteuer B und 3.500 EUR bei der Grundsteuer A.

Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 mit einem Hebesatz von 292 v.H. erreicht werden. Für die Grundsteuer B errechnet sich ein aufkommensneutraler Hebesatz von 216 v.H.

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Gemeinde Iffezheim wird darin ein Hebesatzkorridor von 203 v.H. bis 225 v.H. ausgewiesen (Stand: 17. Oktober 2024). Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit innerhalb des von Seiten des Finanzministeriums genannten Hebesatzkorridors.

Die bereits erwähnte vom Land gewünschte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtigen. Sinngemäß könnte man sagen, dass die Aufkommensneutralität lediglich eine Aussage darüber trifft, ob man als Gemeinde mit Inkrafttreten der Reform in etwa genauso viele Einnahmen aus der Grundsteuer anstrebt wie zuvor. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsver-schiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. eine Bebauung mit einem hochwertigen Neubau zu keiner höheren Grundsteuerbelastung für den Steuerpflichtigen, andererseits führt jedoch auch ein eher einfaches und altes Gebäude für den entsprechenden Steuerpflichtigen auch nicht zu einer geringeren Grundsteuerbelastung.

Aufgrund der oben dargestellten Notwendigkeit, das Grundsteueraufkommen 2025 zu erhöhen, schlägt die Verwaltung vor, statt des ermittelten aufkommensneutralen Hebesatzes von ca. 216 v.H. einen Hebesatz in Höhe von 250 v.H. für die Grundsteuer B zu beschließen. Dies führt zu einer Erhöhung des jährlichen Aufkommens um ca. 128.500 EUR auf 932.500 €. Für die Grundsteuer A wird eine Festsetzung des Hebesatzes auf 360 v.H. vorgeschlagen, wodurch sich das Aufkommen um 2.400 EUR auf 12.600 EUR erhöht.

Für in der Gemeinde Iffezheim typischerweise vertretenen Grundstücksarten ergeben sich durch die Grundsteuerreform mit dem vorgeschlagenen Hebesatz für die Grundsteuer B beispielsweise folgende Veränderungen:

Beispiele für Mehr/Minderbelastungen ab 2025:

Eigentumswohnungen:

Grundsteuer bisher	Steuer neu bei bei aukommensneutralem Hebesatz 216 v. H.	Mehr/Minder- Belastung durch Reform	Steuer neu bei Hebesatz 250 v. H.	Mehr/Minderbelast- ung zu bisheriger Grundsteuer	Erhöhung gegen- über aukommens- neutralem Hebesatz
436,10	175,16	-260,95	202,73	-233,38	27,57
198,40	85,35	-113,04	98,79	-99,61	13,44
327,28	81,43	-245,85	94,25	-233,03	12,82
263,48	113,42	-150,06	131,28	-132,21	17,85
265,43	77,25	-188,18	89,41	-176,02	12,16

Industriegrundstücke:

Grundsteuer bisher	Steuer neu bei bei aukommensneutralem Hebesatz 216 v. H.	Mehr/Minder- Belastung durch Reform	Steuer neu bei Hebesatz 250 v. H.	Mehr/Minderbelast- ung zu bisheriger Grundsteuer	Erhöhung gegen- über aukommens- neutralem Hebesatz
6.163,31	2.731,35	-3.431,96	3.161,29	-3.002,02	429,94
13.789,69	7.196,34	-6.593,35	8.329,10	-5.460,59	1.132,76
46.488,74	31.270,17	-15.218,57	36.192,33	-10.296,42	4.922,16
5.836,07	1.133,87	-4.702,20	1.312,35	-4.523,72	178,48
10.981,51	4.312,80	-6.668,71	4.991,67	-5.989,85	678,87

unbebaute Grundstücke (Bauplätze):

Grundsteuer bisher	Steuer neu bei bei aukommensneutralem Hebesatz 216 v. H.	Mehr/Minder- Belastung durch Reform	Steuer neu bei Hebesatz 250 v. H.	Mehr/Minderbelast- ung zu bisheriger Grundsteuer	Erhöhung gegen- über aukommens- neutralem Hebesatz
26,42	790,74	764,31	915,21	888,78	124,47
23,83	720,53	696,70	833,95	810,12	113,42
27,68	837,90	810,22	969,79	942,11	131,89
19,33	577,88	558,55	668,85	649,52	90,96
24,48	744,68	720,20	861,89	837,41	117,22

Einfamilienhäuser:

Grundsteuer bisher	Steuer neu bei bei aukommensneutralem Hebesatz 216 v. H.	Mehr/Minder- Belastung durch Reform	Steuer neu bei Hebesatz 250 v. H.	Mehr/Minderbelast- ung zu bisheriger Grundsteuer	Erhöhung gegen- über aukommens- neutralem Hebesatz
960,62	605,02	-355,60	700,25	-260,37	95,23
76,57	665,37	588,80	770,10	693,53	104,73
45,65	566,10	520,45	655,21	609,56	89,11
299,09	873,91	574,82	1.011,47	712,38	137,56
537,98	241,77	-296,21	279,83	-258,15	38,06

Zweifamilienhäuser:

Grundsteuer bisher	Steuer neu bei bei aukommensneutralem Hebesatz 216 v. H.	Mehr/Minder- Belastung durch Reform	Steuer neu bei Hebesatz 250 v. H.	Mehr/Minderbelast- ung zu bisheriger Grundsteuer	Erhöhung gegen- über aukommens- neutralem Hebesatz
153,47	592,84	439,37	686,15	532,68	93,32
309,28	805,05	495,77	931,77	622,49	126,72
119,27	719,21	599,94	832,42	713,15	113,21
408,53	149,77	-258,76	173,34	-235,19	23,57
533,52	291,91	-241,61	337,85	-195,67	45,95

Aus der vorangehenden Übersicht wird ersichtlich, dass die Höhe des Hebesatzes auf die Belastungsverschiebungen nur geringe Auswirkung im Einzelfall hat, die maßgeblichen Verschiebungen ergeben sich aus den neuen Messbeträgen.

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge alt / neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten, Gebiete oder Ortsteile und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden. Mittelfristig könnte allenfalls über die Einführung einer Grundsteuer C – für unbebautes, baureifes Land – nachgedacht werden. Aufgrund der hier aktuell noch bestehenden rechtlichen Unsicherheit schlägt die Verwaltung aktuell jedoch vor, auf die Einführung der Grundsteuer C zu verzichten.

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten (Hebesatz-) Satzung festgesetzt werden. Bisher wurden die Hebesätze immer im Rahmen der Haushaltssatzung beschlossen. Da die Haushaltssatzung für 2025 jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird, ist es somit notwendig, vorab eine Hebesatzsatzung zu beschließen, da die bisherigen Grundsteuerbescheide kraft Gesetzes zum 31.12.2024 außer Kraft treten und somit die rechtliche Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer entfällt.

Die Hebesatzsatzung wurde von der Verwaltung auf Grundlage der Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg gefasst. Die Satzung ist zur Beschlussfassung als Anlage 1 beigelegt. Damit die Satzung zum 01.01.2025 in Kraft treten kann, ist der Satzungstext öffentlich bekannt zu machen.

Ferner hat eine Beschlussfassung in der gegenständlichen Sitzung zu erfolgen, damit ein nahtloser Übergang der Steuererhebung durch die Gemeinde gegeben ist. Für die Verwaltung scheint die Verabschiedung und Beratung in der gegenständlichen Sitzung auch vor dem Hintergrund der richtige Zeitpunkt, da mittlerweile z.B. in Bezug auf die Grundsteuer B rund 98 % aller notwendigen Daten und Informationen vorliegen und damit eine gewisse Verlässlichkeit in der Berechnung gegeben ist.

Im Rahmen dieser Satzung möchte die Verwaltung dem Gemeinderat auch vorschlagen, den Gewerbesteuerhebesatz, welcher zuletzt 2022 auf 350 v.H. erhöht wurde, auf 370 v.H. zu erhöhen (+5,7 %) um nicht nur die Grundstückseigentümer mit den stetig steigenden Kosten zu belasten,

da auch die örtlichen Gewerbetreibende maßgeblich von der vor Ort vorhandenen Infrastruktur profitieren. Ebenfalls kam es im Rahmen der Festsetzung der Messbeträge für die neue Grundsteuer tendenziell zu Verschiebung zu Gunsten von bebauten, reinen Gewerbeflächen.

Bei den aktuell festgesetzten Gewerbesteuervorauszahlungen in Höhe von 4.087.000 für das laufende Jahr (ohne Nachzahlungen aus Vorjahren) würde eine Erhöhung des Hebesatzes um 20 v.H. zu einer Steigerung des Gewerbesteueraufkommens um ca. 233.000 T € führen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Hebesatzsatzung der Gemeinde Iffezheim ab dem 01.01.2025