

Umsetzung der Grundsteuerreform in Eriskirch

Grundsteuerreform

- Zweck der Grundsteuer und Einordnung in die Gemeinde
- Arten der Grundsteuer
- Urteil des Bundesverfassungsgerichtes
- Landesgrundsteuergesetz
- Berechnung
 - Bisher
 - Neu
- Auswirkungen
- Ziel
- Hebesätze

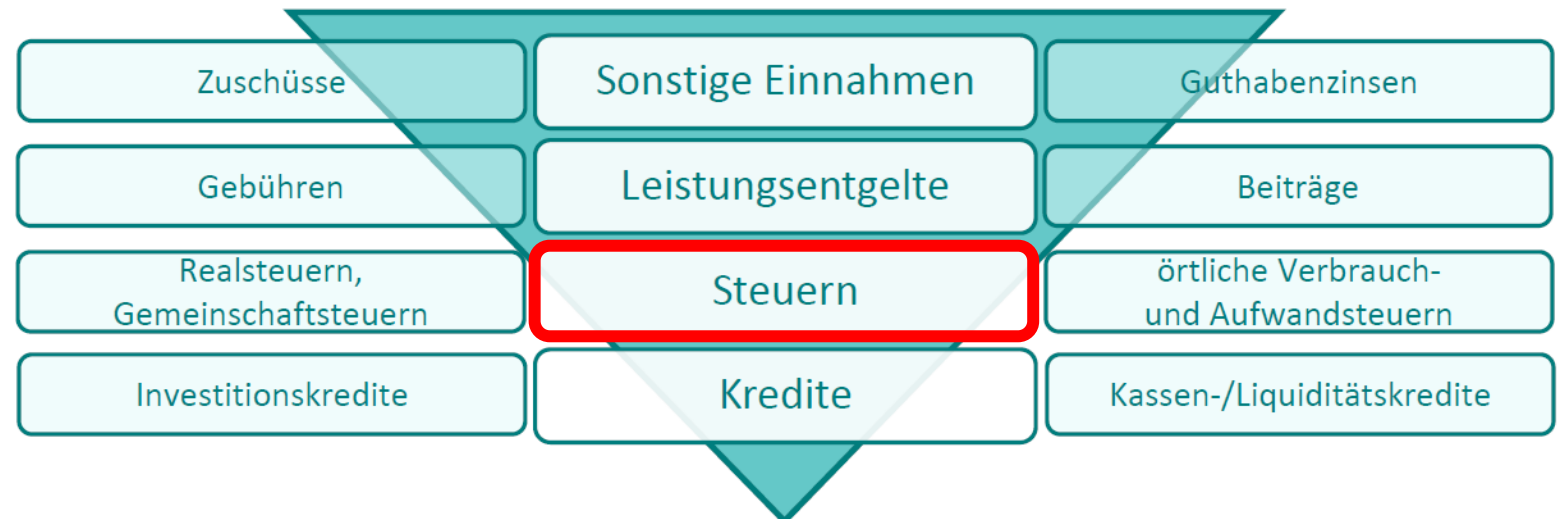
Grundsteuerreform

§ 78 GemO BW

Die Gemeinde erhebt Abgaben nach den gesetzlichen Vorschriften. Sie hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen soweit vertretbar und geboten aus besonderen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen, im Übrigen aus Steuern zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen.

Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzumutbar wäre.

Die Rangfolge der Einnahmen ist somit vorgegeben:

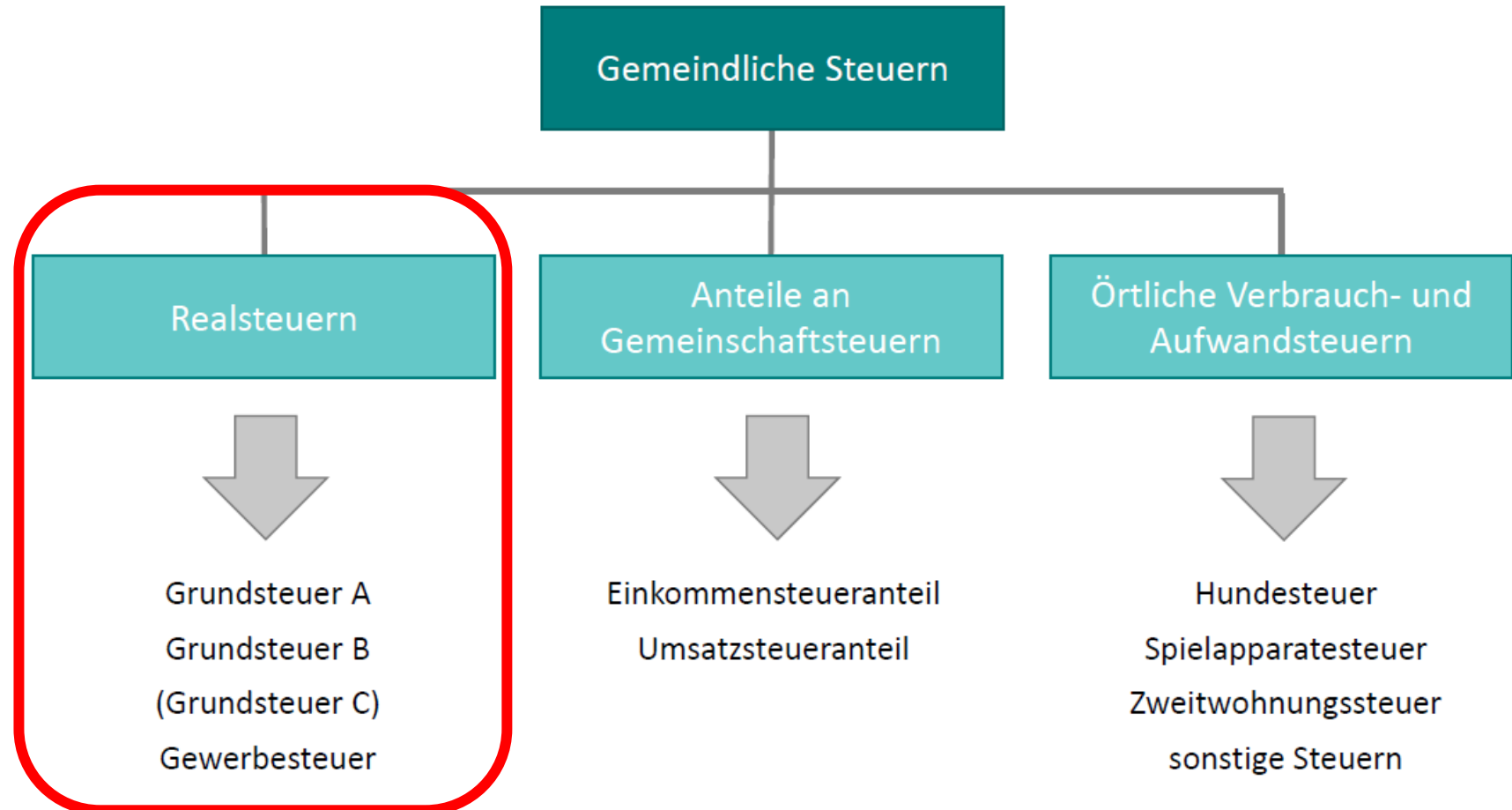


Grundsteuerreform

§ 3 (2) Abgabenordnung

Realsteuern sind die Grundsteuer und die Gewerbesteuer

Die Realsteuern werden i. d. R. in der Haushaltssatzung für das jeweilige Haushaltsjahr festgelegt.



Grundsteuerreform

Die Grundsteuer ist somit **ein** Baustein der Finanzierung der kommunalen Aufgabenerfüllung:

Weisungsgebundene Pflichtaufgaben

(**OB** und **WIE** ist vorgegeben)

Meldewesen, Ortspolizeibehörde, Wahlen, Passwesen...

Weisungsfreie Pflichtaufgaben

(**OB** ist vorgegeben, **WIE** entscheidet die Gemeinde)

Schule, Kindergarten, Friedhof, Feuerwehr...

Freiwillige Aufgaben

(Gemeinde entscheidet **OB und WIE**)

Strandbad, Grünanlagen, Hallen, Vereinszuschüsse...

Grundsteuerreform

**Die Grundsteuer ist eine
kommunale Steuer**



**Die Einnahmen gehen an
die Gemeinde**



**Finanzierung der
kommunalen Aufgaben**

Kinderbetreuung, Schule,
Feuerwehr, Straßen...

Allgemeinwohl



Grundsteuerreform

Grundsteuer A (Acker, Land- Forstwirtschaft)

Für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt die Grundsteuer A, somit für Eigentümer von land- und forstwirtschaftlichem Besitz.

Grundsteuer B (Bauland, Betriebsgrundstück)

Die Grundsteuer B gilt für bebaute und für unbebaute Grundstücke

Relevante Faktoren, die das gemeindliche **Grundsteueraufkommen A und B** beeinflussen, sind u. a.

- der Hebesatz
- ob Neubaugebiete entwickelt oder
- innerörtliche Gebiete verdichtet werden

Somit ist das Grundsteueraufkommen sehr konstant und unterliegt nur geringen Schwankungen.

Grundsteuerreform

Grundsteuer C

Bei der Grundsteuer C **könnten** die Gemeinden im eigenen Ermessen einen hohen / höheren Hebesatz für baureife Grundstücke erheben, bei denen eine Bebauung möglich wäre. Hierbei gelten gesonderte Voraussetzungen*.

Die Grundsteuer C gibt es in Eriskirch nicht und soll derzeit auch nicht eingeführt werden.

- *Beschränkung auf Gemeindeteile mit erhöhtem Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten
- Gemeindeteil soll mindestens 10 % des gesamten Gemeindegebiets betragen und mehrere baureife Grundstücke müssen belegt sein
- Gemeinde muss für die Erhebung des erhöhten Hebesatzes zu Beginn eines Kalenderjahres
 - die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke (mit Lage und Gemeindegebiet) bestimmen,
 - diese Grundstücke in einer Karte nachweisen,
 - die betroffenen baureifen Grundstücke öffentlich bekannt machen,
 - in einer Allgemeinverfügung die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darlegen und die Wahl des Gemeindegebiets begründen.

Grundsteuerreform

Bundesverfassungsgerecht urteilte, dass das bisherige Berechnungsverfahren der Grundsteuer verfassungswidrig ist!

Grund: Es besteht eine Ungleichbehandlung der Steuerschuldner, weil die Wertsteigerungen von Immobilien nicht angemessen berücksichtigt wurden.



Folge: Der Gesetzgeber muss das Gesetz ändern und das Neues Gesetz muss **spätestens zum 01.01.2025** in Kraft treten

Grundsteuerreform

Der Bund hat nach dem BVerfG-Urteil das Bewertungsgesetz und das Grundsteuergesetz geändert. Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt aber weiterhin nach den Werten von Gebäude und Grundstück.

Besonderheit: Der Bund hat zugelassen, dass die Länder ein eigenes Gesetz erlassen können.



Baden-Württemberg hat davon Gebrauch gemacht und 2020 das Landesgrundsteuergesetz erlassen.

Grund:

Das Berechnungsverfahren des Bundes sei zu kompliziert und zu aufwendig. Die Berechnung der Grundsteuer solle nur nach dem Wert des Grundstückes erfolgen (sog. modifiziertes Bodenwertmodell).

Grundsteuerreform

Grundsteuerberechnung bis zum 31.12.2024

Finanzamt: ermittelt den Einheitswert des Grundstücks
(z. B. umbauter Raum * durchschnittliche Herstellungskosten zum Stichtag 01.01.1964)

Grundsteuergesetz: gibt die Steuermesszahl vor

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

Gemeinde: legt den Hebesatz fest

Grundsteuerreform

Grundsteuerberechnung bis zum 31.12.2024

Formel zur Berechnung der Grundsteuer bis 2024

$$\text{Grundsteuer} = \underbrace{(\text{Einheitswert} \times \text{Grundsteuermesszahl})}_{\text{Grundsteuermessbetrag}} \times \left(\frac{\text{Hebesatz}}{100} \right)$$

$$\text{Grundsteuer} = 50.000 \text{ €} * 3,1\text{‰} * 360 / 100$$

$$\text{Grundsteuer} = 155 \text{ €} * 360 / 100$$

$$\text{Grundsteuer} = 558 \text{ €}$$

Grundsteuerreform

Grundsteuerberechnung
ab dem 01.01.2025

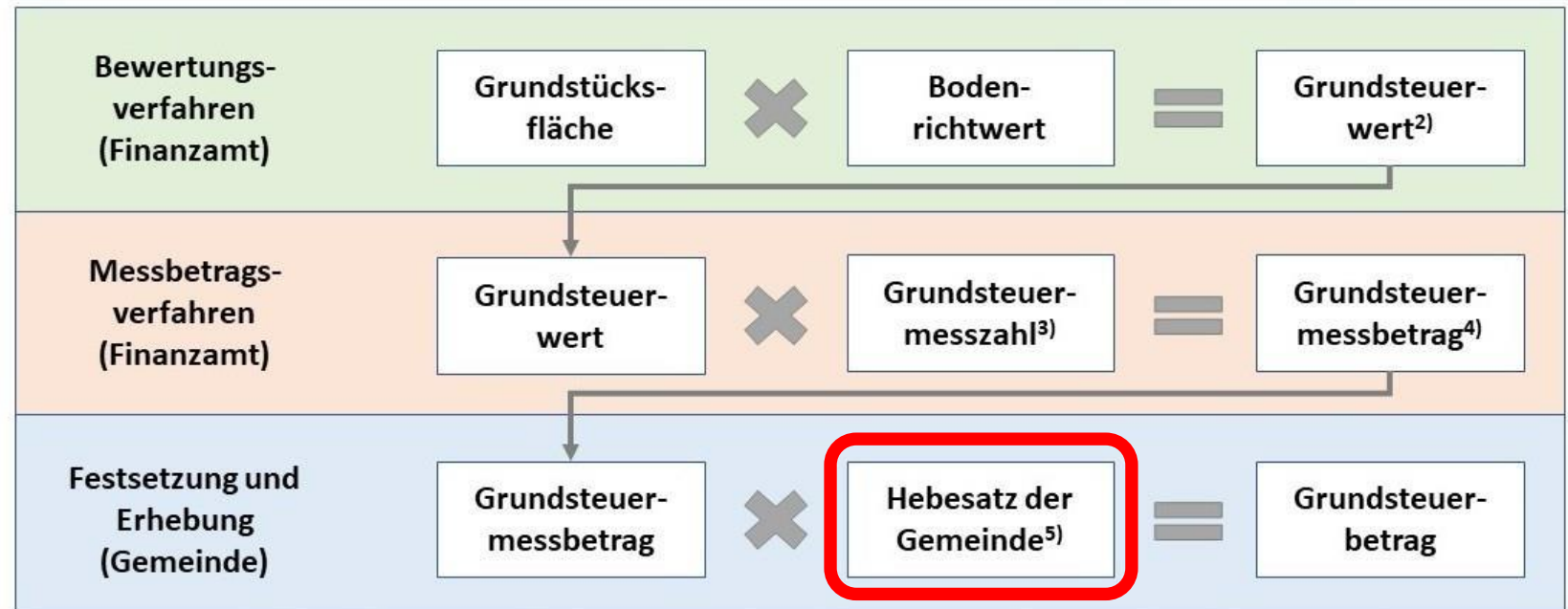
Steermesszahlen:

0,55 ‰ Landwirtschaftliche Betriebe

0,91 ‰ Wohngrundstücke

1,30 ‰ Sonstige Grundstücke

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.

Grundsteuerreform

Grundsteuerberechnung ab dem 01.01.2025

Die Grundlage für die Berechnung des Grundsteuerwertes ist der sogenannte **Bodenrichtwert** des Grundstücks. Das Gebäude bleibt komplett unberücksichtigt.



Hauptfeststellungszeitpunkt für die Grundsteuer ab 2025 ist das Jahr 2022



Bodenrichtwerte 2022 sind maßgeblich für die Grundsteuer 2025, nicht Bodenrichtwerte von 2023 oder 2024!

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss festgelegt (Expertengremium)



Alle 7 Jahre gibt es neuen Hauptfeststellungszeitpunkt

Grundsteuerreform

Grundsteuerberechnung ab dem 01.01.2025

	Berechnung	Eriskirch	Hoßkirch	Überlingen
Finanzamt	Grundstücksfläche	750 m ²	750 m ²	750 m ²
	Bodenrichtwert	410 €	80 €	1.050 €
	Grundsteuerwert	307.500 €	60.000 €	787.500 €
	Grundsteuerwert	307.500 €	60.000 €	787.500 €
	Grundsteuermesszahl	0,91 ‰	0,91 ‰	0,91 ‰
	Grundsteuermessbetrag	279,83 €	54,60 €	716,63 €
Gemeinde	Grundsteuermessbetrag	279,83 €	54,60 €	716,63 €
	Hebesatz aktuell	360	400	445
	Grundsteuerbetrag	1.007,37 €	218,40 €	3.188,98 €

Grundsteuerreform

Auswirkungen

- Berechnung der Grundsteuer ist einfacher
- Gebäude bleiben komplett unberücksichtigt
- Alle 7 Jahren neue Wertfeststellungen (neuer Grundsteuerwert)
- Umverteilung zwischen den Grundsteuerschuldern

Grundsteuerreform

Potentielle „Verlierer“ der Grundsteuerreform

- Grundstückseigentümer mit Grundstücken in guter Lage
- Grundstückseigentümer mit großen Grundstücken
- Grundstückseigentümer mit für Wohnzwecke bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken

Grundsteuerreform

Potentielle „Gewinner“ der Grundsteuerreform

- Mieter in großen Mehrfamilienhäusern
- Grundstückseigentümer mit großen Gebäuden, aber kleinen Grundstücken
- Grundstückseigentümer mit Gewerbe in Gewerbegebieten
- Grundstückseigentümer mit Grundstücken in schlechter Lage

Grundsteuerreform

Ziel der Gemeinde: Aufkommensneutralität

Das **Gesamtaufkommen** der Grundsteuer soll im Schnitt in den Jahren 2025 und 2026 gleich dem Aufkommen des Jahres 2024 sein

Aufkommen 2024: **695.923 €** **ungefähr** **700.000 €**

Beispiel:

Aufkommen 2025: 650.000 €

Aufkommen 2026: 750.000 €

Schnitt: **700.000 €**

Grundsteuerreform

Ziel der Gemeinde: Aufkommensneutralität

Keine Steuererhöhung über den Zeitraum 2025 / 2026 im Gesamten!

Aber:

Im Einzelfall wird es durch die Umverteilung zwischen den Grundsteuerschuldnern zu einer **Steuererhöhung** oder auch zu einer **Steuersenkung** kommen

Daran kann die Gemeinde nichts ändern!

Grundsteuerreform

Ziel der Gemeinde: Aufkommensneutralität

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Hebesätze für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B neu festgesetzt werden:

Grundsteuer A:	360 v. H. (Beschluss GR am 12.12.2024 steht noch aus)
Grundsteuer B:	220 v. H. (Beschluss GR am 12.12.2024 steht noch aus)
Grundsteuer C:	wird nicht erhoben

Grundsteuerreform

Fragen, Anmerkungen, Beifallsbekundungen



Grundsteuerreform

Die Grundsteuerbescheide wurden bislang zum 11.01. erstellt und versandt, die Fälligkeiten waren zum

- 15.02.
- 15.05.
- 15.08.
- 15.11. oder am 01.07.

Aufgrund einer Softwareumstellung in der Finanzverwaltung können die neuen Bescheide voraussichtlich erst im Februar / März 2025 versendet werden. Näheres im Mitteilungsblatt.

Grundsteuerreform

Kontakt Gutachterausschuss Friedrichshafen:

<https://www.friedrichshafen.de/buerger-stadt/rathaus-buergerservice/dienstleistungen-a-z/detailseite/dienstleistung/bodenrichtwerte/>

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis

Charlottenstraße 12

88045 Friedrichshafen

gutachterausschuss@friedrichshafen.de