

Markt Emskirchen



**Neufestlegung der Grundsteuerhebesätze im
Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform**

Grundsteuer

	2024	2025
A		
Land- und Forstwirtschaft	69.000 €	xx.xxx €
B		
Wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens	574.000 €	xxx.xxx €
GESAMT	643.000 €	xxx.xxx €

Warum wird die Grundsteuer reformiert?



- Bundesverfassungsgericht vom 10. April 2018: Bundesgrundsteuergesetz ist verfassungswidrig → Gesetzgeber ist zur Neuregelung bis zum 31.12.2019 aufgerufen
 - Bundestag beschließt Öffnungsklausel
 - 1.1.2022: Bayerisches Grundsteuergesetz tritt in Kraft
- Ab dem 1.1.2025 muss die Grundsteuer nach dem neuen Gesetz erhoben werden

Wie läuft die Reform ab?



Was ist bei der Festlegung der Hebesätze zu berücksichtigen?

■ „Versprechen der Aufkommensneutralität“ der Bundes- und Landespolitik:

- Aufkommensneutralität bedeutet NICHT, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich bleibt.
- Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr **Grundsteueraufkommen insgesamt stabil** halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform.
- Hebesatzveränderungen werden zumeist unumgänglich sein!

Was ist bei der Festlegung der Hebesätze zu berücksichtigen?

■ Haushalte sind auszugleichen

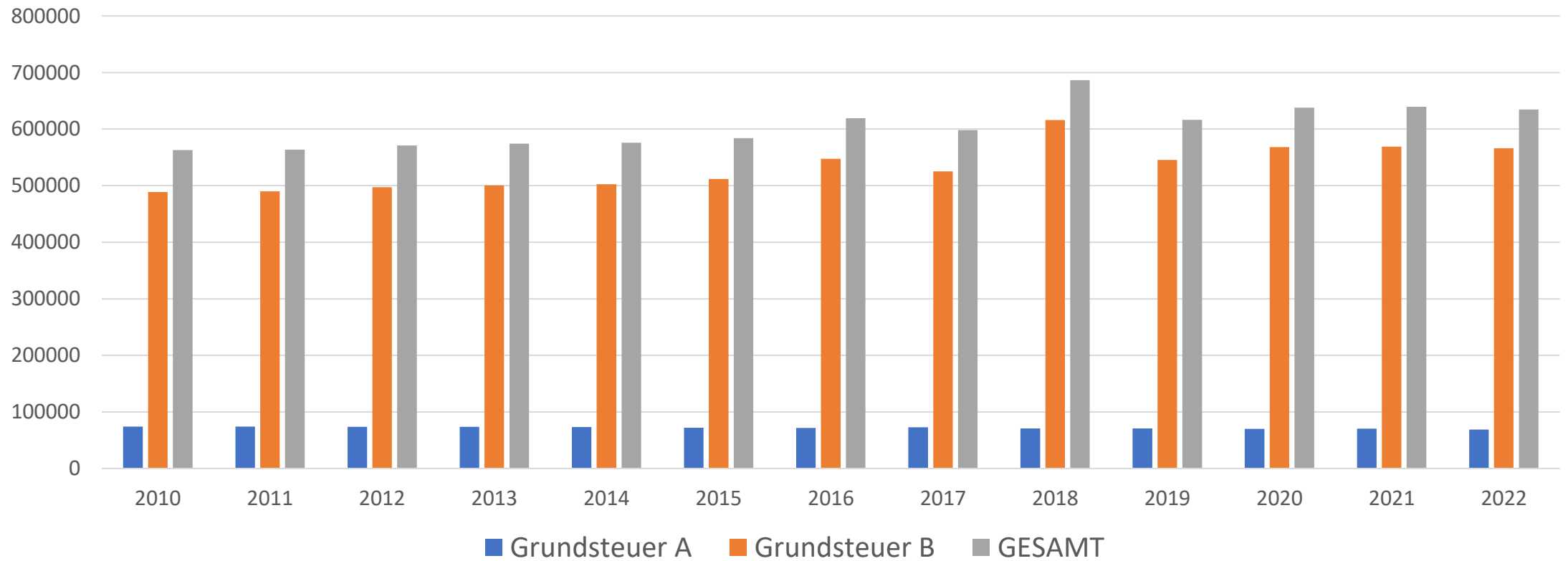
- Gemeinden müssen auf wegbrechende Einnahmen und Einnahmemöglichkeiten auch durch Erhöhung der Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 bei Bedarf reagieren können!

■ Ermäßigte Hebesätze nach Art. 5 BayGrStG

- Bergen Gefahr nicht enden wollender politischer Diskussionen ohne Aussicht auf Befriedung aller Beteiligten
- Schwierige Signalwirkung für umliegende Kommunen

Grundsteuern A und B

Entwicklung der Grundsteuern



Grundsteuer

- Um für die Beratung im Marktgemeinderat eine möglichst gesicherte Datengrundlage für die Hebesätze zu geben, gingen auf Verwaltungsebene bereits intensive Prüfungen voraus.
- Es zeichnet sich schon jetzt ab, dass die Grundsteuerreform noch nicht mit der Hebesatzfeststellung für das Jahr 2025 abgeschlossen sein wird.
- Es ist davon auszugehen, dass es in den Folgejahren noch zu reformbedingten Anpassungen bei den Messbetragsdaten kommen wird und dies zu Hebesatzanpassungen führen wird.

Zeitpunkt und Neufestlegung

- Die bayernweite Veranlagungsquote lag Ende Mai 2024 bei 90 %. Zwischenzeitlich gehen auch die ersten Schätzungen ein.

Gru A Die Veranlagungsquote liegt bei 85,42 %

Gru B Die Veranlagungsquote liegt bei 93,61 %

- Neufestlegung der Hebesätze im Herbst 2024 um den Steuerpflichtigen zeitnah Klarheit über die künftige Grundsteuerbelastung mitteilen zu können

Hebesatzsatzung

- Der Wille einer Gemeinde, Grundsteuer zu erheben, muss in einer gesonderten Satzung seinen Ausdruck finden.
- Bislang waren die Grundsteuerhebesätze in der Haushaltssatzung festgeschrieben
- Die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer treten mit Wirkung vom 31. Dezember 2024 außer Kraft.
- Daher werden die Hebesätze für das Jahr 2025 in einer gesonderten Hebesatzsatzung geregelt.

Höhe der Grundsteuerhebesätze

- Die Verwaltung der Grundsteuer obliegt den Gemeinden
- Dies umfasst auch die Hebesätze;
die Höhe der Hebesätze bestimmt sich vor allem nach den finanziellen Verhältnissen vor Ort.
- Auf Grund des Urteils sind systembedingte Belastungsverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen unvermeidbar.
- Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke.

Recht der Gemeinde – Grundsteuer zu erheben - Einnahmensituation

- Die bayerischen Gemeinden sind sehr verantwortungsvoll mit ihrem Hebesatzrecht umgegangen.
Trotz einer fehlenden Dynamisierung bei den Bemessungsgrundlagen haben die Gemeinden ihre Realsteuersätze in den letzten 10 Jahren äußerst moderat erhöht.
- Zu dieser Kontinuität bei den Grundsteuerhebesätzen hat insbesondere eine solide Entwicklung bei den Gewerbesteuer-einnahmen und beim gemeindlichen Einkommensteueranteil beigetragen.

Recht der Gemeinde – Grundsteuer zu erheben - Ausgabesituation

- Ganz anders stellt sich die Entwicklung auf der Ausgabenseite dar:
- Die Personalausgaben sind in den vergangen 10 Jahren bayernweit um 67 Prozent massiv gestiegen.
- Die Sozialausgaben sind in den vergangen 10 Jahren bayernweit um 74 Prozent massiv angestiegen.
- Belastend hinzu kam die inflationäre Entwicklung in den letzten zwei Jahren.
- Die Ausgabensteigerungen sind von den Kommunen nicht bzw. nur sehr bedingt beeinflussbar.

Grundsteuerreform führt zu Belastungsverschiebungen

- Unabhängig von der Festsetzung des Hebesatzes verändert sich die Grundsteuerbelastung innerhalb des Gemeindegebietes und es kommt zu Belastungsverschiebungen
- Auf Grund der deutlichen Verschlechterung der Finanzlage der bayerischen Kommunen in den letzten 2 Jahren ist es durchaus Legitim und geboten, wenn Gemeinden aus haushaltsrechtlichen Gründen (Sicherstellung der Mindestzuführung, Vermeidung des Schuldenanstiegs) höhere Hebesätze festlegen.

Grundsteuermessbeträge

- Auch die bereits vorliegenden Grundsteuermessbeträge sind teils mit Vorsicht zu betrachten
- Sofern keine Erklärungen abgegeben wurden, wurden diese vom FA geschätzt
- Die Schätzungen können somit von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen (Nutzungsarten (A) bzw. Wohn- und Nutzflächen B))

Berechnung der Grundsteuer A

							Sollaufkommen	Hebe- satz	Prüfsumme
Grundsteuer A		Summe zum 31.12.2024	Summe zum 01.01.2025	Veränderungs- faktor	Anzahl Fälle	in Prozent	2024 = 2025	2024	
	mit FA-Daten	12.361,42 €	12.798,54 €	1,035361633	826	85,42	69.000,00 €	385	69.137,30 €
	ohne FA-Daten	5.596,32 €			141	14,58			
		17.957,74 €			967	100			
					Hebesatz				
Szenario 1	ohne Berücksichtigung der fehlenden Daten	12.798,54 €			539				68.984,13 €
Szenario 2	Berücksichtigung der fehlenden Daten Verhältnis 1:1	18.394,86 €			375				68.980,73 €
Szenario 3	Berücksichtigung der fehlenden Daten im gleichen Verhältnis wie vorhandene Daten	18.592,76 €			371				68.979,12 €

Beispiele einiger Messbeträge (Gru A)

Messbetrag 2024	Messbetrag 2025	Grundsteuer bisher	Grundsteuer neu?
116,88 €	17,38 €	449,99 €	66,91 €
105,84 €	109,84 €	407,48 €	422,88 €
38,34 €	124,69 €	147,61 €	568,30 €
26,38 €	55,66 €	101,56 €	214,29 €

Höchster Messbetrag bei der **Grundsteuer A** beträgt **ca. 250 €** (Messbetrag **2024: 460 €**)

Bei einem anderen Flur-Stück beträgt die Gru A ca. 200 € (Messbetrag 2024: 170 €)

Auf Grund dieser Beispiele ist ersichtlich, dass es zu deutlichen Verschiebungen auf Grund der Reform gekommen ist (unabhängig vom Hebesatz der Gemeinde)

Ein Teill der Messbeträge liegt zwischen 50 und 100 Euro.

Die Mehrheit bei unter 50 Euro.

Grundsteuer A – Hebesatz ab 01.01.2025

- Wie bereits erläutert, sollte daher auf Grund des nahezu identisch bleibenden Messbetrages unter Berücksichtigung des Veränderungsfaktors und den Unsicherheiten auf Grund von Schätzungen der Hebesatz wie bisher mindestens auf 385 v. H. festgesetzt werden.

Berechnung der Grundsteuer B

							Sollaufkommen	Hebe- satz	Prüfsumme
Grundsteuer B		Summe zum 31.12.2024	Summe zum 01.01.2025	Veränderungs- faktor	Anzahl Fälle	in Prozent	2024 = 2025	2024	
	mit FA-Daten	126.938,53 €	292.878,51 €	2,307246744	2433	93,61	574.000,00 €	385	574.994,77 €
	ohne FA-Daten	22.410,76 €			166	6,39			
		149.349,29 €			2599	100			
					Hebesatz				
Szenario 1	ohne Berücksichtigung der fehlenden Daten	292.878,51 €			196				574.041,88 €
Szenario 2	Berücksichtigung der fehlenden Daten Verhältnis 1:1	315.289,27 €			182				573.826,47 €
Szenario 3	Berücksichtigung der fehlenden Daten im gleichen Verhältnis wie vorhandene Daten	344.585,66 €			167				575.458,06 €
Dieses Praxisbeispiel enthält keinen Sicherheitspuffer									

Beispiele einiger Messbeträge (Gru B)

Grundstück	Messbetrag 2024	Messbetrag 2025	Grundsteuer bisher	Grundsteuer 2025	Grundsteuer 2025
Neubaugebiet	46,92 €	91,00 €	180,64 €	163,80 €	350,35 €
„älteres Baugebiet“	33,77 €	75,61 €	130,01 €	136,10 €	291,10 €
Ortsteil Haus	75,60 €	126,76 €	291,06 €	228,17 €	488,03 €
Ortsteil Haus	71,33 €	178,23 €	274,62 €	320,81 €	686,19 €
Gewerbe	644,94 €	794,44 €	2483,02 €	1.429,99 €	3.058,59 €
Gewerbe	940,92 €	1.500,04 €	3.622,54 €	2.700,07 €	5.775,15 €
Sonst. Bebaut	5,01 €	40,00 €	19,29 €	72,00 €	154,00 €

Messbeträge Grundsteuer B

- Hier gibt es die meisten Abweichungen!
- Bei der überwiegenden Zahl der Bescheide hat sich der bisherige Messbetrag ungefähr verdoppelt, bzw. um 2,5-fache erhöht
- Allerdings auch bei vielen Grundstücken verdreifacht
- Bei etlichen Geschäftsgrundstücken hat sich der Messbetrag um etwa 25 % erhöht
- Auf Grund der Berechnungsgrundlagen kommt es daher nun zu etlichen gravierenden Verschiebungen

Grundsteuer B - Verschiebungen

- Eine Vergleichbarkeit zur bisherigen Grundsteuer ist schon auf Grund der neuen Bewertung nicht möglich
(dies ist auch aus den Beispielen ersichtlich)
- Zudem sind in der Grundsteuer B nunmehr die Wohngebäude aus der Landwirtschaft enthalten
- Auch eine Verschiebung auf Grund der Objektlage ist im Einzelfall erkennbar

Grundsteuer B – Vorschlag Hebesatz

01.01.2025

- Um die Risiken der noch nicht vorliegenden Messbeträge sowie der veranlagten Schätzungen zu minimieren, muss der Hebesatz mindestens 180 v. H. betragen.
- Auf Grund der permanent gestiegenen Ausgaben der vergangenen Jahre und der ständigen Verschiebung von Maßnahmen auf Grund der gestiegenen Ausgaben und der Tatsache, dass der Hebesatz bereits seit 2006 gleichbleibend war, sollte die Gemeinde ihren Hebesatz mit 385 v. H. festlegen.
- Dies würde zu deutlichen Mehreinnahmen von ca. 750.000 € führen

Zu guter Letzt:

- Auf Grund der noch fehlenden Messbescheide und den Schätzungen des Finanzamtes wurde von der Finanzverwaltung etliche Hochrechnungen vorgenommen.
- Wie zu Beginn der Präsentation erläutert, wird seitens der Verwaltungen und der kommunalen Spitzenverbänden noch von etlichen Anpassungen ausgegangen.

