



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/382/2024/1

Tagesordnungspunkt		
Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt IV - Rechnungsamt	Datum: 24.09.2024
Bearbeiter:	Dickemann	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.10.2024	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Hebesatzsatzung mit Wirkung vom 01.01.2025.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Sicherstellung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Gemeinde unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	6110 Steuern, allg. Zuweisungen, Umlagen		
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	300.000 €		
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	€		
davon Abschreibungen			
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2025	300.000 €	€	30110000 Grundsteuer A 30120000 Grundsteuer B
2026	300.000 €	€	30110000 Grundsteuer A 30120000 Grundsteuer B
2027	300.000 €	€	30110000 Grundsteuer A 30120000 Grundsteuer B
2028	300.000 €	€	30110000 Grundsteuer A 30120000 Grundsteuer B



Sachverhalt:

Über die Angelegenheit wurde bereits im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 8.10.2024 beraten und einstimmig die Zustimmung zum Beschlussvorschlag empfohlen.

1. Allgemeines zu Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahre 2018 die aktuell gültige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit Einheitswerten aus dem Jahre 1964 für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Grundsteuerreformgesetz 2019 wurde auf Bundesebene eine gesetzliche Neuregelung geschaffen. Hierin wird den Bundesländern die Möglichkeit eingeräumt, mittels Landesgesetz von den bundesgesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer abzuweichen. Mit Datum vom 04. November 2020 verabschiedete der Landtag Baden-Württemberg das neue Landesgrundsteuergesetz. Demnach berechnet sich die künftige Grundsteuerlast aus dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße.

Mit dem Bodenwertmodell legt das Land Baden-Württemberg bewusst den Fokus auf den Flächenverbrauch, während bisher die jeweilige Bebauung maßgebend war. Pauschal formuliert wird die Grundsteuerreform zu (deutlichen) Verschiebungen führen, aus der zahlreiche „Verlierer“, aber auch „Gewinner“ hervorgehen werden.

Visuell dargestellt kann die Lastenverschiebung wie folgt nachvollzogen werden:

Verglichen werden drei nebeneinanderliegender Grundstücke (gleiche Bodenrichtwertzone) mit gleicher Grundstücksgröße.

1.) Derzeit gültige Regelung:



a) Bebaut, altes EFH

Grundsteuer: 120 €



b) Mehrfamilienhaus

Grundsteuer: 340 €



c) unbebaut

Grundsteuer 20 €

2.) Besteuerung ab 2025:



a) bebaut, altes EFH

Grundsteuer: 140 €



b) Mehrfamilienhaus

Grundsteuer: 140 €



c) unbebaut

Grundsteuer: 200 €



Es ist an dieser Stelle mühsam darüber zu diskutieren, ob die neue Grundsteuerreform „verhältnismäßig/ rechtskonform“, „besser“ oder „fairer“ ist, als die bisherige Regelung. Auf all diese - durchaus auch berechtigten – Fragen, hat die Gemeinde Pfinztal weder direkt noch indirekt Einfluss. Schlussendlich haben die Kommunen gültiges Recht umzusetzen. Der Gesetzgeber hat in seiner Argumentation zur Grundsteuerreform immer hervorgehoben, dass es das erklärte Ziel sein sollte, dass sich die Umsetzung der Grundsteuerreform „**aufkommensneutral**“ auf die kommunalen Haushalte auswirke. Der Grundsteuerhebesatz ist die einzige Stellschraube, mit der die Gemeinde Pfinztal die Grundsteuerhöhe beeinflussen kann.

Aufkommensneutral heißt dabei aber nicht, dass jede/r Eigentümer/in die gleiche Steuer zu tragen hat wie bisher, sondern dass sich die insgesamten Grundsteuererträge der Gemeinde Pfinztal auf gleichem Niveau bewegen sollen wie bisher. Durch die anstehende Grundsteuerreform sollen sich Kommunen nicht bereichern.

In einem Schreiben an Landesfinanzminister Bayaz vom 29.07.2024 haben die kommunalen Spitzenverbände bereits klargestellt, dass die Kommunen nur insofern hinter der Zusage des Ministers zur Aufkommensneutralität stehen, als dass die Reform an sich keine Steuererhöhung nach sich zieht, die nicht im Sinne des gesetzlich vorgeschriebenen Haushaltsausgleichs ohnehin notwendig gewesen wäre.

Für die Gemeinde Pfinztal gilt es daher den ab 2025 gültigen Hebesatz so zu wählen, dass die Grundsteuererträge sich im Vergleich zu den Vorjahren auf konstantem Niveau bewegen und den Anforderungen des Haushaltsausgleichs trotzdem gerecht werden.

2. Prognose 2025

In Pfinztal liegen beide Hebesätze bei 390 v.H. Im Jahr 2024 belaufen sich die Einnahmen der Grundsteuer A auf ca. 23 T€; die Einnahmen der Grundsteuer B liegen bei 2,3 Mio. €. Im bereits **genehmigten Haushalt 2025** soll die **Grundsteuer B** einen **Zielwert von 2,6 Mio. €** erreichen.

Die Berechnung eines aufkommensneutralen Hebesatzes wird jedoch aufgrund unzureichender Datensätze des Finanzamtes immer eine gewisse Unschärfe mit sich bringen. Bspw. wurden der Gemeinde Pfinztal für die Grundsteuer B lediglich 93,56 % der erforderlichen Messbeträge gemeldet. 634 Datensätze fehlen. Bei einem durchschnittlichen aktuellen Steuerbetrag von 236 € muss mit einer Ungenauigkeit von ca. 150.000 € (7%) bei der Prognose der Grundsteuer B gerechnet werden.

Bei der Grundsteuer A wurden der Gemeinde Pfinztal nur 64,64 % der Messbeträge mitgeteilt. Hier handelt es sich um 652 Grundstücke für welche kein Datensatz vorliegt. Bei einem durchschnittlichen aktuellen Steuerbetrag von 10 € zeigt die Grundsteuer A eine Ungenauigkeit im Datensatz in Höhe von ca. 6.500 € (28 %).

3. Berechnung aufkommensneutrale Hebesätze in Pfinztal

Berücksichtigt man diese Ungenauigkeit im Datensatz wäre die gesicherte Aufkommensneutralität bei einem prognostizierten Grundsteuer B Aufkommen in Höhe von 2.450.000 € erreicht. Dies wäre bei einem **neuen Hebesatz Grundsteuer B in Höhe von 231 v.H.** der Fall.

Mit einer massiven Ungenauigkeit in der Datenerhebung wäre die Aufkommensneutralität in Pfinztal bei einem prognostizierten Grundsteuer A Aufkommen in Höhe von 29.500 € erreicht. Gleichzeitig geschieht im Sinne der Reformidee bei der Grundsteuer A der gegenteilige Effekt zur Grundsteuer B. Die Bodenrichtwerte und damit die Grundsteuermessbeträge werden



geringer, wodurch eine Anhebung des Hebesatzes erst bei einem **neuen Hebesatz Grundsteuer A in Höhe von 2.100 v.H.** zur Aufkommensneutralität führen würde.

Vor diesem Hintergrund hält es die Verwaltung für geboten, den Datensatz für die Grundsteuer A als vollständig anzusehen und den Hebesatz der Grundsteuer A vorerst bei 390 vH zu belassen, da die durchschnittliche Steuerlast pro Grundstück ohnehin lediglich bei 10 € liegt. Nach einem Jahr kann anhand der Echt Daten besser erkannt werden, inwiefern der Hebesatz gesenkt werden muss. Der Verwaltungsvorschlag sieht deshalb vor, nur den Hebesatz für die Grundsteuer B durch die Hebesatzsatzung anzupassen.

4. Hebesatzvorschlag der Verwaltung

Die Gemeinde Pfinztal sieht sich im Jahr 2025 vor der Herausforderung einen Nachtragshaushalt zu planen, der mittelfristig ohne Neuverschuldung auskommen muss. Bereits in der Haushaltsplanung 2024/25 hat die Rechtsaufsicht explizit die Genehmigung der Jahre 2026ff. versagt. Erschwerend zu dieser ohnehin restriktiven Position der Rechtsaufsicht kommt, wie bereits informiert, dass in den Nachtragshaushaltsplan 2025 weitere 10 Mio. € zusätzliche Haushaltsmittel für die Beseitigung des Bahnübergangs in Söllingen bereitgestellt werden müssen. Die Verwaltung erwartet, dass diese Mehrkosten förderfähig sind, weshalb sich die Netto-Kosten in einem vertretbaren Rahmen halten werden. Trotzdem finanziert die Gemeinde Pfinztal diese Kosten, wie bisher auch, komplett vor.

Allein durch diese Mehrausgaben der Bahnübergangsbeseitigung steht ab dem Jahr 2025 ein **zusätzlicher Zinsaufwand in Höhe von ca. 323.000 € jährlich** an, welcher nicht durch Fördergeber gedeckt ist.

Eine Erhöhung des Grundsteuer B Aufkommens um 323.000 € auf einen Zielwert von 2,8 Mio. € würde somit lediglich die Mehrkosten der Bahnübergangsbeseitigung finanzieren und wäre mit einem Hebesatz von 270 vH erreicht.

Der Korridor zwischen dem aufkommensneutralen Hebesatz der Grundsteuer B im Sinne des Gesetzgebers und dem Hebesatz, der für den Haushaltsausgleich notwendig wäre, liegt somit zwischen 231 vH und 270 vH.

Deshalb lautet der Verwaltungsvorschlag für die

- **Grundsteuer A: 390 vH**
- **Grundsteuer B: 270 vH**

5. Satzungsregelung

Die Hebesätze für die Realsteuern können durch die Haushaltssatzung oder durch eine gesonderte Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Die zur Empfehlung vorgesehene Hebesatzsatzung ist als *Anlage 1* beigefügt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Bei der Erhebung der Realsteuern geht es um die Erzielung von Einnahmen zur Aufgabensicherung. Eine Erhöhung wirkt sich daher auf die Ziele aus Pfinztal 2035 grundsätzlich positiv aus.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Mit den Erkenntnissen der aktuellen Entwicklung kann mit Schuldenabbau derzeit nicht gerechnet werden. Um nachhaltig die finanzielle Handlungsfähigkeit und somit die Umsetzung der Gemeindeentwicklung sicherzustellen, sind die Mehrerträge jedoch unerlässlich, um die Verschuldung nicht noch weiter voranzutreiben.
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

- Anlage 1: Hebesatzsatzung ab 2025
- Anlage 2: Realsteuerhebesätze 2024