

Sitzungsvorlage

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer - Satzungsbeschluss über eine Hebesatzsatzung

Vorlage: 2024/158/1
Dezernat: Dezernat I - Bürgermeister Christian Walter
Bereich: Finanzverwaltung
Aktenzeichen: 963.11
Verfasser: Ulrich Knoblauch

Beratung:

26.11.2024	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich
------------	-------------	------------------	------------

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage als Entwurf vorgelegte Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer wird beschlossen. Sie ist auszufertigen sowie öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1 - Berechnung aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B
Anlage 2 - IHK-Tabelle der Hebesätze 2024
Anlage 3 - Entwurf Hebesatzsatzung 2025

Sachverhalt:

Die Gemeinden erheben die Grund- und Gewerbesteuer auf der Grundlage von Landes- und Bundesgesetzen (Landesgrundsteuergesetz bzw. Gewerbesteuergesetz). Die Formalitäten der Steuererhebung sind gesetzlich festgelegt und von der Kommune nicht zu beeinflussen. So erfolgt die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen (Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag bei der Grundsteuer bzw. Gewerbesteuermessbetrag bei der Gewerbesteuer) vom zuständigen Finanzamt ohne Zutun der Stadt Weil der Stadt.

Direkte Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Steuerhöhe für den einzelnen Bürger und den Ertrag aus den Steuern für die Stadtkasse hat die Stadt jedoch durch die auf den jeweiligen Messbetrag anzuwendenden Hebesätze. Bei der Festsetzung der Hebesätze ist die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen völlig frei. Zu beachten ist lediglich die aus dem Verfassungsrecht hergeleitete Grenze der drohenden Überforderung der Steuerpflichtigen.

In den zurückliegenden Jahren wurden die Hebesätze i.d.R. bei der Verabschiedung des Haushaltsplans im Rahmen der Haushaltssatzung festgelegt.

Bekanntlich hat das Bundesverfassungsgericht das bislang geltende Grundsteuergesetz für nicht (mehr) mit dem Grundgesetz in Einklang stehend erklärt. Der Gesetzgeber wurde verpflichtet, eine Neuregelung zu erlassen, die spätestens zum Jahr 2025 in Kraft treten muss. Das Land Baden-Württemberg hat die entsprechende gesetzliche Regelung in Form des Landesgrundsteuergesetzes vom 4. November 2020 geschaffen.

Das Land Baden-Württemberg hat bei der Grundsteuerreform einen Sonderweg eingeschlagen. Als einziges Bundesland gilt in Baden-Württemberg ab dem Jahr 2025 eine reine Bodenwertsteuer, d.h.

der Grundsteuermessbetrag basiert nur noch auf dem Wert von Grund und Boden, ausgedrückt durch die von den zuständigen Gutachterausschüssen festgestellten Bodenrichtwerte. Der Wert vorhandener Baulichkeiten fällt künftig – anders als bisher – nicht mehr ins Gewicht. Durch diesen grundlegenden Paradigmenwechsel bei der Berechnung der Grundsteuermessbeträge ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit zur Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze auf das Jahr 2025. Deshalb ist der Erlass einer separaten Hebesatzsatzung – vor Beschluss über den Haushaltsplan – notwendig, damit das Steueramt die Jahresveranlagung 2025 fristgerecht vornehmen kann.

Im Rahmen der gesetzlichen Neuregelungen wurde vom Bund und den Ländern die Erwartung geäußert, dass die Umstellung der Grundsteuer **aufkommensneutral** erfolgt. Das bedeutet, dass die Gemeinden die Grundsteuerreform nicht dazu nutzen sollen, höhere Einnahmen für die Gemeindehaushalte zu generieren. Nach der Reform (im Haushaltsjahr 2025) sollen (nicht: dürfen) die Grundsteuereinnahmen der jeweiligen Gemeinde demzufolge nicht höher sein als vor der Reform (im Haushaltsjahr 2024). Das bedeutet jedoch **nicht**, dass es für die jeweiligen Steuerzahler nicht zu einer höheren Steuerbelastung kommen kann. Im Gegenteil: durch den o.g. Paradigmenwechsel im Land Baden-Württemberg liegt es in der Natur der Sache, dass es zwischen einzelnen Steuergegenständen, und somit zwischen den einzelnen Steuerzahlern, **erhebliche Verschiebungen** geben wird. Dieser Effekt wird alleine durch die landespolitische Entscheidung für eine reine Bodenwertsteuer ausgelöst und kann durch die Gemeinden im Zuge der Festsetzung der Hebesätze nicht ausgeglichen werden. Um zu erreichen, dass es für keinen einzigen Steuerzahler zu einer Mehrbelastung kommt, müssten die Hebesätze so niedrig angesetzt werden, dass erhebliche nicht tragbare Steuerausfälle für die Gemeindehaushalte die Folge wären.

Die kommunalen Spitzenverbände haben der politischen Forderung nach Aufkommensneutralität nicht widersprochen, jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es jeder Gemeinde unbenommen bleibt, auch zum Jahr 2025 hin bei der Festlegung der Steuerhebesätze auf die jeweilige Haushaltssituation der Gemeinde zu reagieren. Anders ausgedrückt: wenn die Haushaltslage der Gemeinde im Jahr 2025 derart ist, dass eine Erhöhung der Steuereinnahmen von der Gemeinde als notwendig erachtet wird, kann die Forderung nach aufkommensneutraler Umsetzung der Grundsteuerreform nicht dazu führen, dass nur aus diesem Grund eine Erhöhung der Grundsteuereinnahmen unterbleibt.

Der Hebesatz zur Grundsteuer A, der Grundsteuer B und der Gewerbesteuer wurde letztmals jeweils zum Jahr 2024 neu festgesetzt.

Die Verwaltung hält es im Rahmen der Haushaltskonsolidierung grundsätzlich weiterhin für geboten, auch die Einnahmen aus den örtlichen Steuern im Blick zu halten. Angesichts der zusätzlichen Belastungen des städtischen Haushalts durch

- die allgemeine Preissteigerung,
- weiter steigende Personalaufwendungen,
- bundesweite Steuerausfälle vor allem bei der Einkommensteuer sowie
- die Verpflichtung des neuen Haushaltsrechts (NKHR), die jährlichen Abschreibungen nachhaltig zu erwirtschaften,

und die daraus folgenden Schwierigkeiten beim Haushaltsausgleich könnte zum Jahr 2025 eine Erhöhung der Steuereinnahmen durchaus diskutiert werden. Das Landratsamt Böblingen hat bereits im Zuge der Genehmigung mehrerer Haushaltspläne die Stadt Weil der Stadt wiederholt ausdrücklich dazu aufgefordert, Maßnahmen zur Verbesserung der Haushaltssituation zu ergreifen.

Die Stadtverwaltung sieht aber aus den im Folgenden dargelegten Gründen und angesichts der voraussichtlichen Haushaltssituation im Jahr 2025 davon ab, eine Erhöhung der Hebesätze vorzuschlagen; bei der Grundsteuer B wird sogar eine deutliche Absenkung vorgeschlagen. Es wird angeregt, sich für das Jahr 2025 am Grundsatz der Aufkommensneutralität zu orientieren.

Zu den Steuerarten im Einzelnen:

Grundsteuer A (land-und forstwirtschaftliches Vermögen)

Die Verwaltung schlägt eine Beibehaltung des Hebesatzes der Grundsteuer A auf dem aktuellen Stand von 350 v.H. vor.

Im Landkreis Böblingen reicht die Spanne der Hebesätze (2024) von 250 v.H. (Magstadt, Sindelfingen) bis 460 v.H. (Aidlingen). Der durchschnittliche Hebesatz im Landkreis beträgt 340 v.H. Eine von der Industrie- und Handelskammer Stuttgart erstellte Zusammenstellung der Hebesätze in der gesamten Region Stuttgart liegt bei. Eine Prognose der Hebesätze 2025 in den anderen Gemeinden ist derzeit nicht möglich.

Auch bei der Grundsteuer A erfolgt zum Jahr 2025 eine Neufestsetzung der Grundsteuermessbeträge. Da hier aber, anders als bei der Grundsteuer B, die Berechnungssystematik nicht grundlegend geändert wurde (relevant ist wie bislang schon der Ertragswert), dürften die Veränderungen der Grundsteuermessbeträge per Saldo relativ gering sein. Die Ertragswerte der landwirtschaftlichen Flächen dürften in Summe zwar etwas höher ausfallen als bisher. Im Gegenzug fallen jedoch die Wohnteile der landwirtschaftlichen Betriebe künftig aus der Grundsteuer A heraus. Diese beiden gegenläufigen Effekte dürften sich per Saldo nach Einschätzung der Verwaltung etwa die Waage halten. Belastbare Berechnungen können dahingehend noch nicht erfolgen, da die Festsetzung der neuen Grundsteuermessbeträge im Bereich der Land- und Forstwirtschaft durch das Finanzamt Leonberg noch keinen Bearbeitungsstand erreicht hat, der ausreichend repräsentativ wäre.

Da es sich bei der Grundsteuer A größtenteils um Kleinbeträge handelt, fällt eine etwaige Erhöhung der Steuerbelastung für die große Mehrzahl der Steuerpflichtigen ohnehin marginal aus. Mit weitem Abstand größter Grundsteuerzahler im Bereich der Grundsteuer A ist zudem die Stadt Weil der Stadt selbst.

Aufgrund der noch in erheblichem Umfang fehlenden Grundlagendaten (Grundsteuermessbeträge) wird vorgeschlagen, beim bisherigen Hebesatz zu bleiben. Sollte sich zeigen, dass dieser Hebesatz ein unerwünschtes Ergebnis erbringt, könnte zum Jahr 2026 eine Neufestlegung erfolgen.

Grundsteuer B (Grundvermögen)

Die Verwaltung schlägt eine Reduzierung der Grundsteuer B um 200 Punkte vor. Bei der Grundsteuer B wird somit eine Absenkung von 495 v.H. auf 295 v.H. empfohlen.

Im Landkreis Böblingen reicht die Spanne der Hebesätze (2024) von 290 v.H. (Magstadt) bis 495 v.H. (Weil der Stadt). Der durchschnittliche Hebesatz im Landkreis beträgt 375 v.H. Eine von der Industrie- und Handelskammer Stuttgart erstellte Zusammenstellung der Hebesätze in der gesamten Region Stuttgart liegt bei. Für 2025 gibt es naturgemäß noch keine Daten, da alle Gemeinden in der Situation sind, ihre Hebesätze neu festlegen zu müssen.

Das Finanzministerium Baden-Württemberg hat am 9. September 2024 ein sogenanntes „Transparenzregister“ veröffentlicht, aus welchem die Öffentlichkeit nach Darstellung des Landes ersehen können soll, in welcher Spanne sich ein aufkommensneutraler Hebesatz der Gemeinden im Land Baden-Württemberg im Jahr 2025 bewegen müsste. Dieses „Transparenzregister“ hat jedoch verschiedene Mängel, weshalb die kommunalen Spitzenverbände das Land dringend, jedoch erfolglos, aufgefordert hatten, von der Veröffentlichung der in dem Register zusammengestellten Daten Abstand zu nehmen.

Für die mathematische Berechnung greift das „Transparenzregister“ zurück auf die alten Grundsteuermessbeträge (Stand 2022), die von den Kommunen ans Statistische Landesamt gemeldeten Hebesätze für das Jahr 2024 sowie die Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter für die neue Grundsteuer bis Anfang September 2024 ermittelt hatten.

Zu diesem Zeitpunkt lagen noch nicht alle neuen Grundsteuermessbeträge vor, es kann von einer Quote von etwas über 90 % ausgegangen werden. Deshalb zeigt die Übersicht des Landes von vorneherein auch keinen exakten Wert an, sondern eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen. Für Weil der Stadt wird vom Land eine Hebesatz-Bandbreite von 249 v.H. bis 275 v.H. genannt.

Selbst diese Bandbreite ist jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht korrekt. Ergänzend ist nämlich anzumerken, dass die nachträgliche Korrektur von Bodenrichtwerten durch Gutachterausschüsse den aufkommensneutralen Hebesatz verändern könnte. Dies wird in Weil der Stadt aller Voraussicht nach nicht erfolgen. Gleiches gilt jedoch, wenn noch nicht alle wesentlichen Grundsteuermessbeträge festgesetzt sind. Dies könnte in Weil der Stadt nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen der Fall sein.

Zudem dürfte eine erhebliche Anzahl von Einsprüchen gegen die Veranlagungen des Finanzamts anhängig sein, die sich nicht gegen die Grundsteuerreform als solche richten, sondern lediglich die Korrektur offensichtlicher Fehler der Grundsteuermessbescheide zum Ziel haben. Bei den Liegenschaften im Eigentum der Stadt Weil der Stadt beträgt die Einspruchsquote (aufgrund offensichtlich fehlerhafter Bescheide) 10 % (!).

Weitere Einsprüche sind außerdem anhängig, mit denen die Steuerpflichtigen von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch machen, durch ein Verkehrswertgutachten einen niedrigeren tatsächlichen Wert des Grundstücks nachzuweisen. Diese Einsprüche werden, sofern sie Erfolg haben, jeweils zu einer Absenkung oder gar Aufhebung des betreffenden Grundsteuermessbetrags führen.

Die mit Sicherheit noch erfolgenden Veränderungen der Berechnungsgrundlagen (v.a. neue Grundsteuermessbeträge) durch noch ausstehende Veranlagungen oder ausstehende Einspruchsentscheidungen werden, auch nach Aussage des Finanzministeriums, logischerweise dazu führen, dass sich aufkommensneutrale Hebesätze ergeben, die außerhalb der im „Transparenzregister“ angezeigten Bandbreite liegen.

Weiterhin leidet die Berechnung des Landes an dem Mangel, dass sie zwar den Hebesatz des Jahres 2024 anwendet, aber die Grundsteuermessbeträge per 01.01.2022 mit diesem Hebesatz multipliziert. Das bedeutet, dass Neuveranlagungen im alten Grundsteuerrecht nach dem 01.01.2022 – mithin drei Jahre bis zum Stichtag 01.01.2025 – unter den Tisch fallen. In Weil der Stadt stellt dies bis Ende September 2024, wobei noch ein weiteres Vierteljahr Neuveranlagungen nach dem alten Recht erfolgen werden, Grundsteuermessbeträge in Höhe von ca. 42.000 € dar, was einer Grundsteuereinnahme von ca. 208.000 € entspricht. Schon allein durch diesen Effekt läge der aufkommensneutrale Hebesatz vorläufig rechnerisch bei etwas über 280 v.H., also außerhalb der Spannbreite laut Berechnung des Landes.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ist es zudem dringend angezeigt, einen gewissen Puffer für die ohne Frage noch erfolgenden Absenkungen und Aufhebungen von Steuermessbeträgen im Rahmen von Einspruchsverfahren vorzusehen. Von der Stadt als Grundstückseigentümer ausgehend, wäre hier mit ca. 10 % zu rechnen. Um an dieser Stelle aber im Interesse der Steuerzahler nicht zu überziehen, schlägt die Stadtverwaltung einen Puffer von lediglich ca. 5 % vor.

Ausgehend von einem – Stand heute – vorläufigen aufkommensneutralen Hebesatz von 280 v.H. ergibt sich zzgl. dem Puffer von ca. 5 %, also 15 v.H., ein voraussichtlicher aufkommensneutraler Hebesatz 2025 von 295 v.H. Eine entsprechende Berechnung liegt als Anlage 1 dieser Vorlage bei. Bei einem Hebesatz von 295 v.H. im Jahr 2025 wäre aus Sicht der Verwaltung damit zu rechnen, dass sich das Grundsteueraufkommen 2025 auf dem Niveau des Jahres 2024 bewegt.

Es muss aber deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass diesem Vorschlag zum heutigen Zeitpunkt eine Prognose zugrunde liegt (liegen muss), die Unsicherheiten beinhaltet, da noch nicht alle relevanten Rechengrößen vorliegen.

Es ist davon auszugehen, dass der Hebesatz der Stadt Weil der Stadt, wie bisher, zu den höheren Hebesätzen im Landkreis Böblingen gehören wird.

In der Sitzung werden exemplarische Beispielsfälle einzelner Grundstücke aufgezeigt, aus denen hervorgeht, dass durch die Grundsteuerreform – durch die Gesetzgebung des Landes, nicht durch die Festlegung des Hebesatzes! – erhebliche Entlastungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Gewerbeimmobilien entstehen, während schon Grundstücke mittlerer Größe im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser deutliche Mehrbelastungen erfahren.

Auf das Jahr 2026 hin kann eine Überprüfung des Hebesatzes erfolgen. Bis dahin dürfte dann auch eine vollständig belastbare Datenlage seitens des Finanzamtes vorliegen, auf deren Grundlage über den Hebesatz ggf. neu entschieden werden kann.

Grundsteuer C (baureifes unbebautes Grundvermögen)

Das Landesgrundsteuergesetz räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, einen gesonderten Hebesatz für baureife unbebaute Grundstücke (v.a. sog. Baulücken) festzusetzen. Die Stadtverwaltung wird im Laufe des Jahres 2025 hierzu einen Vorschlag zum Jahr 2026 machen. Auf das Jahr 2025 hin sollte aus Sicht der Verwaltung von der Einführung abgesehen werden, vor allem aufgrund des bereits anfallenden hohen Einführungsaufwands der „normalen“ Grundsteuer.

Gewerbesteuer

Bei der Gewerbesteuer schlägt die Verwaltung eine Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes von 340 v.H. vor.

Im Landkreis Böblingen reicht die Spanne der Hebesätze (2024) von 340 v.H. (Bondorf, Jettingen, Weil der Stadt) bis 400 v.H. (Aidlingen). Der durchschnittliche Hebesatz im Kreis beträgt 367 v.H. Eine von der Industrie- und Handelskammer Stuttgart erstellte Zusammenstellung der Hebesätze in der gesamten Region Stuttgart liegt bei.

Die Stadt Weil der Stadt steht mit ihrem Hebesatz bereits an unterster Stelle der Kreisgemeinden. Die Gewerbesteuererinnahmen dürften auch im Jahr 2025 auf für Weil der Stadt hohem Niveau bleiben. Eine Prognose über das Jahr 2025 hinaus ist aufgrund der bestehenden volkswirtschaftlichen Risiken schwierig.

Die Neufestsetzung der Hebesätze bleibt sowohl im Finanzausgleich als auch bei der Festsetzung der Kreisumlage und der Gewerbesteuerumlage ohne Berücksichtigung. Das bedeutet, dass ein etwaiges verändertes Aufkommen aus einer Hebesatzänderung der Stadt ungeschmälert verbleibt und keine Abschöpfung durch andere staatliche Ebenen erfolgt. Im kommunalen Finanzausgleich gilt dabei eine vorläufige Übergangsregelung zur Anrechnung der Grundsteuereinnahmen. Eine dauerhafte Regelung steht noch aus, was darauf hindeutet, dass das Land bei der Neuregelung der Grundsteuer die erheblichen Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich nicht im Blick gehabt hat.

Der Finanz- und Verwaltungsausschuss hat den Sachverhalt in seiner Sitzung am 5. November 2024 nichtöffentlich ausführlich vorberaten. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig bei 13 Ja-Stimmen den Satzungsbeschluss gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen:	☒ Ja	☐ Nein	☐ Nein, noch nicht
Haushaltsstelle:	61100000.30110000 61100000.30120000 61100000.30130000		
Haushaltsmittel vorhanden:	☒ Ja	☐ Nein, überplanmäßig	☐ Nein, außerplanmäßig

