



Schwäbisch Gmünd, 15.12.2021
Gemeinderatsdrucksache Nr. 232/2021

Vorlage an

Gemeinderat

zur Unterrichtung
- öffentlich -

Information zur Umsetzung der Grundsteuerreform

Anlagen:

Beilage zu den Grundsteuerbescheiden 2022

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Hintergrund

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 01.01.1964 für die alten Bundesländer und zum 01.01.1935 für die neuen Bundesländer nach den Wertverhältnissen ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1935/1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln.

Im Herbst 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Reform beschlossen. Er hat dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Davon hat der Landtag von Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 ein Landesgrundsteuergesetz beschlossen.

Ab dem 01.01.2022 sind in Schwäbisch Gmünd folgende Hebesätze festgesetzt:

- Grundsteuer A: 340 v.H.
- Grundsteuer B: 470 v.H.



Die alte Einheitsbewertung gilt übergangsweise noch bis zum 31. Dezember 2024. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach dem neuen Landesgrundsteuergesetz erhoben.

2. Grundsteuerreform – Landesgrundsteuergesetz BW

Auch über den 01.01.2025 hinaus wird es die Grundsteuer A und die Grundsteuer B geben. Beide Grundsteuern werden auch weiterhin über ein, zwischen Finanzamt und Kommune aufgeteiltes Verwaltungsverfahren, festgesetzt.

Option Grundsteuer C

Kommunen sollen ab dem Jahr 2025 eine Grundsteuer C anwenden können. Beim Vorliegen städtebaulicher Gründe besteht die Möglichkeit, auf unbebautes Bauland einen gesonderten Hebesatz festzulegen. Diesen muss die Kommune in einer Allgemeinverfügung bekannt geben und die städtebaulichen Erwägungen begründen sowie das Gemeindegebiet benennen, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, inklusive der betreffenden baureifen Grundstücke.

Der Ministerrat hat einen Gesetzesentwurf, der das Landesgrundsteuergesetz entsprechend ergänzt, am 26. Oktober 2021 beschlossen. Nun muss der Landtag darüber entscheiden.

Des Weiteren bleibt der vom Finanzamt festgesetzte Grundsteuerermessebetrag weiterhin Grundlage für die Festsetzung der Grundsteuer durch die Kommune.

Die Neubewertung erfolgt zum Stichtag 1. Januar 2022 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 (§ 15 LGrStG).

Grundsteuer A: Betriebe der Land- und Forstwirtschaft

Die Bewertung der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) erfolgt in Anlehnung an die Bundesregelung in einem Ertragswertverfahren:

Schritt 1: Finanzamt

(Typisierter Reinertrag + Zuschläge)	x	Kapitalisierungsfaktor	=	Grundsteuerwert
		18,6		(Bemessungsgrundlage)
Festsetzung durch das Finanzamt				

Schritt 2: Kommune

Grundsteuerwert	x	kommunaler Hebesatz für Grundsteuer A	=	Grundsteuer A
Festsetzung durch die Kommune				

Künftig werden Wohngebäude dem Grundvermögen (Grundsteuer B) zugeordnet.



Grundsteuer B: Grundvermögen

Die Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer B für alle übrigen Grundstücke erfolgt nach dem modifizierten Bodenwertmodell, das vom Bundesgesetz abweicht.

Für das modifizierte Bodenwertmodell werden zwei Kriterien angesetzt:

- die Grundstücksfläche und
- der Bodenrichtwert

Auf die Bebauung kommt es damit nicht mehr an.

Schritt 1: Finanzamt

Grundstücksfläche	x	Bodenrichtwert	x	Steuermesszahl	=	Grundsteuerwert
				1,3 ‰		(Bemessungsgrundlage)
Festsetzung durch das Finanzamt						

Schritt 2: Kommune

Grundsteuerwert	x	kommunaler Hebesatz für Grundsteuer B	=	Grundsteuer B
Festsetzung durch die Kommune				

Steuermesszahl:

Der Grundsteuerwert wird mit der Steuermesszahl (1,3 Promille) multipliziert. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte bebaute Grundstücke wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt also 0,91 Promille.

Grundstücksfläche:

Die Grundstücksfläche ist aus dem Grundbuch zu entnehmen. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Die Flurstücksflächen sind im amtlichen Liegenschaftskataster beim Flurstück registriert und beschrieben. Die Bildung von Flurstücken ist am Grundeigentum orientiert.

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in Euro/ m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb der Bodenrichtwertzone vorliegen.

3. Umsetzung bei der Stadt Schwäbisch Gmünd

JF Neue Grundsteuer:

Regelmäßige Treffen zur Umsetzung zwischen der Kämmerei und dem Amt für Stadtentwicklung.



Kämmerei:

Lt. den Erhebungen des Städtetags BW sind bei einer Fallzahl von rd. 100.000 Grundstücken unter Berücksichtigung einer Bearbeitungszeit von 10 Minuten pro Fall mindestens 12,5 zusätzliche Beschäftigte (VK) für den erstmaligen Erfassungs- bzw. Bearbeitungsaufwand sowie Rückfragen von Steuerpflichtigen erforderlich.

In Schwäbisch Gmünd gibt es ca. 37.000 Grundsteuer-Datensätze. Nach der Berechnung des Städtetags sind hierzu 4,63 Vollzeitstellen erforderlich. Aus diesem Grund hat die Kämmerei jeweils zwei Vollzeitstellen für 2022 und 2023 im Doppelhaushalt 2022/2023 beantragt. Denn zur Bearbeitung der Grundsteuerfälle gehört insbesondere, dass jeder Datenträgeraustausch geprüft und ein entsprechendes Kassenzeichen zugeordnet werden muss → d.h. jeder der über 37.000 Datensätze muss während der Ermittlung der neuen Grundsteuer in die Hand genommen und bearbeitet werden.

Amt für Stadtentwicklung:

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Sie werden in das landeseinheitliche zentrale Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW eingestellt. Es ist geplant, dass die Bodenrichtwerte dort frühestens ab dem 01. Juli 2022 flächendeckend abgerufen werden können.

Die Bodenrichtwerte wurden bisher im 2-jährigen Turnus ermittelt. Letztmalig zum 31.12.2020. Durch die Ermittlung der Bodenrichtwerte für die neue Grundsteuerreform, dies auch im Kontext mit den Zusammenschlüssen weiterer Kommunen, entsteht für die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Schwäbisch Gmünd temporär ein sehr hoher Arbeitsaufwand, die essenziellen Basisdaten (alle Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022) fristgerecht zu bewerten und der Finanzverwaltung zum 01.07.2022 flächendeckend bereitzustellen. Die Finanzverwaltung ist derzeit noch dabei zur Ermittlung der Bodenrichtwerte entsprechende Leitlinien herauszugeben.

JF Finanzamt:

Erstmals fand diesen November ein Jour fixe mit dem Finanzamt statt. Dieser soll nun regelmäßig zum Informationsaustausch stattfinden. Der nächste Jour fixe mit dem Finanzamt ist für Mitte / Ende Januar 2022 geplant.

4. Weitere Schritte

Nachdem der Gemeinderat mit Beschluss vom 24. März 2021 einer Anhebung der Grundsteuer B zum 01.01.2022 zugestimmt hat, werden Anfang Januar 2022 allen Grundstückseigentümern der Stadt Schwäbisch Gmünd entsprechende neue Grundsteuerbeschiede zugesandt. Diesen ist eine Information über die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg ab dem Jahr 2025 beigelegt (siehe Anlage 1).

Im Laufe des Frühjahrs 2022 wird das Finanzamt die Steuerpflichtigen (Eigentümer) auffordern, eine Erklärung über den Bodenrichtwert und die Größe ihres Grundstücks abzugeben. Die Erklärung ist grundsätzlich elektronisch über das Portal ELSTER abzugeben.



Bis ca. Mitte 2024 übermittelt das Finanzamt sukzessive der Stadt Schwäbisch Gmünd die neuen Grundsteuermessbeträge. Somit können die neuen Hebesätze erst zu diesem Zeitpunkt ermittelt werden, da hierzu die vollständige Datenbasis – Summe der neuen Messbeträge – benötigt wird.

Bei der Ermittlung der neuen Hebesätze wird, unter Einbeziehung der für die dauerhafte Bearbeitung der neuen Grundsteuer erforderlichen zusätzlichen Personalstellen, ansonsten eine Aufkommensneutralität angestrebt. Dies bedeutet, dass das Aufkommen der Grundsteuer für die Stadt Schwäbisch Gmünd gleichbleiben soll.

Der Gemeinderat beschließt spätestens bis zum 30.06.2025 die neuen Hebesätze für die Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Die Umsetzung der Grundsteuerreform nimmt auf Grund ihres Umfangs einen Zeitraum bis voraussichtlich 2026/2027 in Anspruch.