



Schwäbisch Gmünd, 31.10.2024
Gemeinderatsdrucksache Nr. 143/2024

Vorlage an

Verwaltungs-, Wirtschafts- und Finanzausschuss/Eigenbetriebsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Grundsteuerreform Baden-Württemberg 2025

- Satzung über die Erhebung von Realsteuern

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über die Erhebung von Realsteuern

Beschlussantrag:

1. Die Satzung über die Erhebung von Realsteuern wird entsprechend dem Wortlaut der beigelegten Anlage 1 beschlossen.
2. Auf die Einführung einer gesonderten Grundsteuer C wird bis auf Weiteres verzichtet.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Grundsteuerreform Baden-Württemberg
 - a. Politischer Werdegang/Rechtsgrundlage

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form am 10.04.2018 als verfassungswidrig erklärt hat, wurde der Gesetzgeber verpflichtet, bis spätestens 31.12.2019 eine Neuregelung zu treffen. Aus Sicht



des Verfassungsgerichts sind die seit mehr als 50 Jahren (1964 in den alten Bundesländern, 1935 in den neuen Bundesländern) nicht mehr angepassten Einheitswerte für Grundstücke „völlig überholt“ und führten zu „gravierenden Ungleichbehandlungen“ der Immobilienbesitzer.

Auf Bundesebene wurde daraufhin Ende 2019 ein neues, geändertes Grundsteuer- und Bewertungsrecht verabschiedet, indem den Ländern erstmalig über eine sogenannte Öffnungsklausel die Möglichkeit eingeräumt wurde, ein eigenes Grundsteuergesetz zu verabschieden. Das Land Baden-Württemberg hat sich entschieden, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen und verabschiedete am 04.11.2020 das Gesetz zur Regelung einer Landesgrundsteuer (Landesgrundsteuergesetz - LGrStG). Das neue Gesetz unterscheidet weiterhin zwischen Grundsteuer A und B.

Das rund ein Jahr später veröffentlichte Gesetz zur Änderung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland (ÄndGLGrStG) vom 22.12.2021 eröffnet zudem die Möglichkeit, eine sogenannte Grundsteuer C für unbebaute, aber baureife Grundstücke einzuführen. Außerdem wird hier die Möglichkeit geregelt, vom Bodenwert abzuweichen, wenn ein qualifiziertes Gutachten vorliegt (siehe Punkt 1c).

Da das Bundesverfassungsgericht für die Umsetzung eine fünfjährige Übergangsphase eingeräumt hat, greift das neue Recht in Baden-Württemberg ab dem 01.01.2025.

b. Festsetzungsverfahren Grundsteuer B

Das neue Landesgrundsteuergesetz regelt die Berechnung der Grundsteuer anhand des sogenannten Bodenrichtwertmodells. Künftig spielen bei der Bewertung des Grundvermögens Faktoren wie die Bebauung oder Nutzung des Grundstücks keine Rolle mehr, von Relevanz ist lediglich der jeweilige Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte mussten bis zum 30.06.2022 von den Gutachterausschüssen der Kommunen zum Stand 01.01.2022 festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert, so die Überlegung des Gesetzgebers, spiegele den Verkehrswert eines (fiktiv) unbebauten Grundstücks lageabhängig wider und verkörpere das abstrakte Nutzenpotenzial eines Grundstücks.

Für die Neubewertung des Grundvermögens waren die Eigentümer im Jahr 2022 aufgefordert, eine Steuererklärung (Festsetzungserklärung) abzugeben.

Auch künftig wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren erhoben. Die Zuständigkeitsverteilung zwischen Finanzämtern und Gemeinden bleibt in der bisherigen Form erhalten.



Zunächst wird der Grundsteuerwert festgesetzt (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche). Je nach Nutzung des Grundstücks wird der Grundsteuerwert mit der entsprechenden Grundsteuermesszahl (um 30 Prozent reduziert bei überwiegender Wohnnutzung) multipliziert. Der daraus resultierende Grundsteuermessbetrag wird den Kommunen zur Verfügung gestellt. Die endgültige Grundsteuerbelastung ergibt sich aus der Multiplikation dieses Grundsteuermessbetrags mit dem von der Kommune festgelegten Hebesatz.

Berechnung Grundsteuer B in Baden-Württemberg (ab 2025)



- 1) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenwerte
2) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grundsätzlich 1,3 Promille. Dient Das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken: 0,91 Promille
3) Hauptveranlagung auf den 1.1.2025

Alle sieben Jahre findet eine Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte statt. Die erste erfolgte zum 01.01.2022. Diese wurde der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt. Die nächste Hauptfeststellung erfolgt dann zum 01.01.2029 (vgl. § 15 LGrStG neu) für die Hauptveranlagung ab dem Jahr 2031.



c. Bodenrichtwert

Durch die Neubewertung zum Stichtag 01.01.2022 werden nach dem Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (Grundsteuer B) in Baden-Württemberg auf Grundlage der hierzu durch die Gutachterausschüsse veröffentlichten Bodenrichtwerte neu bewertet. Die Bodenrichtwerte wurden von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelt und stehen den Eigentümern seit dem 01.07. 2022 auf dem Webportal BORIS-BW im Produkt "Grundsteuer B" (<https://grundsteuer-b.landbw.de>) öffentlich zur Verfügung.

Die Ableitung von Bodenrichtwerten erfolgt grundsätzlich unter Beachtung der jeweiligen Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertverordnung. Hiernach ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind grundsätzlich flächendeckend zu ermitteln.

Das Landesgrundsteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 eine sogenannte „Öffnungsklausel“: »Ein anderer Wert des Grundstücks kann auf Antrag angesetzt werden, wenn der durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesene tatsächliche Wert des Grund und Bodens zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung mehr als 30 Prozent von dem Wert nach Absatz 1 oder 3 abweicht. [...]«

Diese Öffnungsklausel ermöglicht den Eigentümern, ein qualifiziertes Gutachten beim Finanzamt einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit abweichend vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksfläche) nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass die Abweichung gegenüber dem Grundsteuerwert nach § 38 Absatz 4 LGrStG mehr als 30 Prozent betragen muss.

Folglich müssen deutliche Abweichungen vom Bodenrichtwert vorliegen, um den Nachweis eines niedrigeren Werts des Grund und Bodens gemäß § 38 Absatz 4 LGrStG führen zu können.

In der Praxis hat dies zur Folge, dass ein Gutachten im Regelfall nur bei großen Grundstücken (ca. 1.300 m² und größer) die 30 Prozent-Grenze erreicht.



Bei diesen sogenannten Einzelwertgutachten gilt für bestandskräftige Grundsteuerwertbescheide, nach der Verfügung der OFD Karlsruhe vom 07.08.2024, die Sonderregelung, dass das Gutachten noch bis 30.06.2025 beauftragt und rückwirkend zum 01.01.2025 angewendet werden kann.

Als Nachweis ist gemäß § 38 Absatz 4 Satz 2 LGrStG ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschuss, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken oder von nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Wertermittlung von Grundstücken möglich.

Das Gutachten wird auf Antrag beim gemeinsamen Gutachterausschuss gestellt. Ein entsprechendes Formular steht online zur Verfügung (<https://www.schwaebisch-gmuend.de/gutachten-grundstuecksbewertung.html>).

Der Bodenrichtwert bezieht sich grundsätzlich auf eine ganze Zone, das Gutachten behandelt dann jedoch konkret das im Antrag beauftragte Grundstück.

Die Gebühr für das Gutachten richtet sich nach der Gutachterausschussgebührensatzung vom 17.06.2020.

Die Grundgebühr beträgt demnach 800 Euro zuzüglich 0,27 Prozent aus dem Anteil des ermittelten Verkehrswerts.

Bei unbebauten Grundstücken und reinen Bodenwertgutachten für Grundsteuerzwecke beträgt die Gebühr hiervon 60 Prozent.

Fiktives Beispiel:

- Grundstücksgröße: 1.500 m²
- Verkehrswert laut Gutachten: 195.000 Euro
- Teile des Grundstückes nicht bebaubar

800 Euro Grundgebühr
+ 526,50 Euro (0,27 Prozent * 195.000 Euro)
= 1.326,50 Euro netto
= 1.578,54 Euro Brutto (19 Prozent Mehrwertsteuer)

Davon 60 Prozent:
 $1.578,54 \text{ Euro} * 0,6 = 947,12 \text{ Euro}$ Gebühr für das Gutachten.

Dem gegenüber würde in der Beispielrechnung eine jährliche Grundsteuerersparnis von rund 370 Euro stehen.



d. Rechtsbehelfsverfahren

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat mit Urteilen vom 11.06.2024 entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz vom 04.11.2020 verfassungsgemäß ist (Az. 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23) und wies die eingegangenen Klagen insoweit ab. Die Revision gegen die Urteile an den Bundesfinanzhof wurde zugelassen.

Die wichtigsten Begründungen aus dem Urteil sind:

- Der Gesetzgeber hat nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bei der Auswahl des Steuergegenstands einen weiten Spielraum.
- Es ist mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes vereinbar, dass Baden-Württemberg einen anderen Weg geht als der Bund und andere Bundesländer und die Grundsteuer ausschließlich auf den Grund und Boden ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude erhebt.
- Die Bodenrichtwerte sind geeignet, die Grundstücke, wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert, realitätsgerecht zu bewerten.
- Dass dadurch bislang stark unterbewertete Grundstücke einer höheren Grundsteuer unterworfen werden, ist Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und damit hinzunehmen.
- Zulässig ist auch, dass der Bodenrichtwert für alle Grundstücke einer Zone anzuwenden ist, ohne die Besonderheiten einzelner Grundstücke zu berücksichtigen.

2. Neuer Hebesatz Schwäbisch Gmünd für die Grundsteuer B

a. Aufkommensneutralität

Als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 GG besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen.

Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund und Ländern aufkommensneutral umgesetzt werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform besteht jedoch nicht.



Aufkommensneutralität bedeutet dabei zunächst, dass eine Kommune 2025 nach dem neuen Recht insgesamt etwa gleich viel einnehmen soll, wie nach altem Recht. Das heißt aber nicht, dass die Grundsteuer für den individuellen Steuerpflichtigen belastungsneutral sein muss. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Steuerzahlung gegenüber dem alten Recht ändern. Dies ist die logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Steuermessbeträgen auf Basis der Einheitswerte.

Insofern sollte durch die Reform keine Erhöhung des Grundsteueraufkommens erfolgen, die nicht auch ohne Reform erforderlich gewesen wäre.

Hintergrund dessen ist, dass die Kommunen gesetzlich verpflichtet sind, ihre Haushalte auszugleichen. Daher kann es – völlig unabhängig von der aktuellen Reform – notwendig werden, das Grundsteueraufkommen insgesamt anzuheben.

Dies kann, gerade in Zeiten einer schwierigen Haushaltslage, wie derzeit, erforderlich sein, um einen genehmigungsfähigen Haushalt aufzustellen.

Trotz der Herausforderungen, die auf die Stadt in Bezug auf den Vollzug des Haushalts 2025 sowie die Aufstellung des nächsten Doppelhaushalts 2026/2027 zukommen werden, hält die Stadtverwaltung an dieser Zielgröße fest und hat derzeit, im Rahmen des aufkommensneutralen Umstieges auf die neue Grundsteuer, im Jahr 2025 mit keiner Erhöhung des Gesamtaufkommens geplant.

Bei der Kalkulation des Hebesatzes wurde demnach weiter der im Doppelhaushalt 2024/2025 ausgewiesene Betrag von durchschnittlich rd. 10,85 Mio. €/Jahr (Grundsteuer B) bzw. rd. 110.000 € (Grundsteuer A), in Summe somit rd. 10,96 Mio. €, als Zielgröße herangezogen.

Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 2b) wird verwiesen.

b. Berechnung des Hebesatzes/Transparenzregister Baden-Württemberg

Vor dem Hintergrund der für das Jahr 2025 angestrebten Aufkommensneutralität bildet das bisherige Jahresaufkommen die Grundlage für die Berechnung des Hebesatzes ab 2025.



Auf Basis der Planzahlen des Doppelhaushalts 2024/2025 stellt sich dieses wie folgt dar:

	<u>Grundsteuer B</u>	<u>Grundsteuer A</u>
Gesamtaufkommen DHH 24/25	21.700.000 €	220.000 €
Jahresdurchschnitt	10.850.000 €	110.000 €
Summe (Zielgröße)	10.960.000 €	

Dabei wird der optimale Hebesatz, welcher das Jahressteueraufkommen konstant hält, wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{l} \text{Summe Messbeträge alt} \cdot \text{Hebesatz alt} = \\ \text{Summe Messbeträge neu} \cdot \text{Hebesatz neu} \end{array}$$

Berücksichtigt werden alle zum 01.01.2025 aktiven Steuerobjekte für die ein Messbescheid zugeordnet werden konnte.

Der Stadtverwaltung liegen bis dato etwa 90 Prozent aller Steuermessbeträge für die Grundsteuer B vor (Grundsteuer A rd. 64 Prozent), die restlichen 10 Prozent (bzw. 36 Prozent) wurden durch die Stadtkämmerei hochgerechnet.

Darüber hinaus müssen bei der Ermittlung des Hebesatzes B ab 01.01.2025, auf Basis der bisher vorliegenden Messbeträge, noch weitere Punkte beachtet werden.

Grundlage der Daten sind wirtschaftliche Einheiten, die am 01.01.2022 existierten, in das neue Verfahren bei den Finanzämtern überführt wurden und für die sowohl im neuen als auch im alten Recht Werte vorhanden sind. Dies bedeutet, dass verschiedene Veränderungen des Datenbestands (z.B. Nachfeststellungen oder Wertfortschreibungen) nicht berücksichtigt sind.

Dem gegenüber können aber auch Korrekturen aus Einsprüchen oder aus der Berücksichtigung von qualifizierten Gutachten zu Änderungen bei den Messbeträgen führen.

Letztlich ist das Verfahren im Fluss und erfährt täglich Änderungen, sowohl in die eine, als auch in die andere Richtung.



Im Ergebnis stellt sich die Berechnung der neuen Hebesätze ab 2025 aktuell wie folgt dar:

	<u>Grundsteuer B</u>	<u>Grundsteuer A</u>
Summe Messbeträge (Hochrechnung auf 100%)	ca. 2.793.000 €	ca. 25.800 €
x Hebesatz	390 v.H.	340 v.H.
Prognostizierte Einnahmen	<u>10.892.700 €</u>	<u>87.720 €</u>
Summe	10.980.420 €	
Zielgröße DHH 2024/2025	10.960.000 €	

⇒ **Aufkommensneutralität gewahrt**

Parallel zur eigenen Kalkulation der Verwaltung hat das Finanzministerium Baden-Württemberg am 23.10.2024 (mit Stand 17.10.2024) eine Aktualisierung des sogenannten Transparenzregisters, in welchem eine Bandbreite eines aufkommensneutralen Hebesatzes für jede Stadt von den Bürgerinnen und Bürgern abgerufen werden kann, veröffentlicht.

Die darin ausgewiesene **Bandbreite** für die Grundsteuer B in Schwäbisch Gmünd liegt bei **362 bis 400 v.H.**

Aufgrund der dargestellten Ausführungen schlägt die Verwaltung die Senkung des Hebesatzes für die **Grundsteuer B** von bisher 470 auf **390 v.H.** vor.

c. Auswirkungen der Grundsteuerreform

Im Zuge der Umsetzung der Grundsteuerreform kommt es zu Belastungsänderungen für einzelne Grundstücke und zu Aufkommensverschiebungen zwischen den Grundstücksarten. Diese Belastungsverschiebungen sind, wie bereits beschrieben, Folge der neuen landesrechtlichen Vorgaben im Rahmen des Landesgrundsteuergesetzes.

So werden vor allem ältere Häuser auf großen Grundstücken, deren Bewertung seit 1964 nicht fortgeschrieben wurde, ab dem Jahr 2025 eine erhöhte Belastung erfahren.

Da die Kommunen nur einen einheitlichen Hebesatz innerhalb der Grundsteuer A und B festsetzen können, können die Belastungsverschiebungen von der Kommune nicht durch differenzierte Hebesätze ausgeglichen werden.

Beispiele der Auswirkungen auf einzelne Grundstücksarten werden in der Sitzung vorgestellt.



3. Grundsteuer A

Die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) wird, wie bisher, in Anlehnung an die Bundesregelung im Ertragswertverfahren festgesetzt (§§ 26 ff. LGrStG neu). Der im Ertragswertverfahren zu ermittelnde Grundsteuerwert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft wird mit der Steuermesszahl 0,55 Promille (§ 40 Abs. 1 LGrStG neu) vervielfacht und ergibt den Grundsteuermessbetrag.

Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden Steuergegenstand der Grundsteuer B (§ 26 Abs. 4 Nr. 1 LGrStG neu), d.h. der Wohnteil landwirtschaftlicher Hofstellen ist künftig Gegenstand der Grundsteuer B.

Nachdem sich an der bisherigen Berechnungsmethode für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke ansonsten nichts geändert hat, schlägt die Verwaltung vor, den derzeitigen Hebesatz für die **Grundsteuer A** in Höhe von **340 v.H.** beizubehalten.

4. Grundsteuer C

a. Politischer Werdegang/Rechtsgrundlage

Mit dem Änderungsgesetz vom 22.12.2021 hat der Landtag mit § 50a in das LGrStG die Option, für unbebaute, aber baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festlegen zu können (sog. Grundsteuer C), nachträglich mit aufgenommen.

Unabhängig von der Einführung einer solchen Grundsteuer C bringt die Umsetzung der Grundsteuerreform schon jetzt, nachdem die Bebauung des Grundstücks nicht mehr berücksichtigt wird, eine deutliche Verschiebung zu Lasten unbebauter Grundstücke mit sich.

Durch die Ermäßigung der Messzahl um 30 Prozent für bebaute Wohngrundstücke, ist die Grundsteuer für unbebaute Grundstücke sogar höher als für bebaute Grundstücke.

Welche Grundstücke der Grundsteuer C unterworfen sind, müsste jährlich mittels Allgemeinverfügung geregelt werden, die öffentlich bekannt gemacht werden müsste. Darin wäre aufzuführen:

- Darlegung der städtebaulichen Gründe
- Begründung und genaue Bezeichnung des örtlichen Geltungsbereichs



- genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke einschließlich Lage
- Ausweisung in Karte

Erst nach Veröffentlichung dieser Allgemeinverfügung könnten Bescheide über die Grundsteuer C versendet werden.

b. Bewertung und weiteres Vorgehen

Was die etwaige Einführung einer Grundsteuer C angeht, so zeigen die jetzigen Berechnungen bereits eine deutliche Verschiebung zulasten unbebauter, baureifer Grundstücke. Somit dürfte das ursprüngliche Ziel einer Grundsteuer C schon durch die „normale“ Umstellung auf die neue Grundsteuer B zum Großteil erreicht werden.

Hinzu kommt, dass es noch keine Erfahrungen und Handreichungen zur Grundsteuer C gibt.

Insbesondere die Beantwortung der Frage, wie mit Grenzfällen umzugehen ist (z.B. Baugenehmigung liegt vor; wann ist Neubaugebiet kein solches mehr; Bebauung lediglich mit Gartenhaus; Bewertung zusätzlicher Baumöglichkeit auf großen Grundstücken (Teilflächenabgrenzung?, etc.) steht derzeit noch aus. Erschwerend kommt hinzu, dass Widersprüche bei der Grundsteuer C, soweit Widerspruch gegen die Allgemeinverfügung erhoben wurde, voraussichtlich eine aufschiebende Wirkung haben. Das heißt, die in der Stadtkasse spürbaren monetären Auswirkungen könnten regelmäßig auch deutlich geringer ausfallen.

Aufgrund der genannten Eckpunkte steht aus Sicht der Verwaltung der Nutzen nicht im Verhältnis zum erheblichen Aufwand für die Ermittlung und rechtssichere Veranlagung der betroffenen Grundstücke.

Indes ist der Stadtverwaltung keine Kommune (außer der Stadt Tübingen) bekannt, die derzeit plant, die Grundsteuer C einzuführen.

Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, dass der Fokus zunächst auf den Übergang zur neuen Grundsteuer A und B ab 01.01.2025 gelegt wird. Auf die Einführung eines gesonderten Hebesatzes C soll daher bis auf Weiteres verzichtet werden.

Unabhängig davon wird die Verwaltung, im Rahmen der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten und unter Berücksichtigung der derzeit noch offenen Abgrenzungsfragen, weiter an der Identifizierung der relevanten unbebauten und baureifen Grundstücke arbeiten.



5. Gewerbesteuer

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wurde zuletzt zum 01.01.2024 von 380 auf 400 v.H. angepasst.

Nachdem sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auch für die Firmen und Gewerbetriebe, derzeit als sehr herausfordernd darstellen und der Hebesatz erst in diesem Jahr 2024 angepasst wurde, schlägt die Verwaltung vor, den derzeitigen Hebesatz für die **Gewerbesteuer** in Höhe von **400 v.H.** auch im Jahr 2025 beizubehalten.

6. Umsetzung der Reform in Schwäbisch Gmünd

Die neue Grundsteuerreform stellt die Kommunen vor große Herausforderungen. Durch die neue Gesetzes- und Berechnungsgrundlage müssen in Schwäbisch Gmünd zum Jahresbeginn 2025 rund 26.000 Bescheide an alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken versandt werden.

Zudem sind alle Kommunen ab 2025 verpflichtet, Bescheide ausschließlich digital vom Finanzamt über einen Datenträger zu empfangen und zu verarbeiten. Zwar ist dies unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit positiv zu betrachten. Doch bringt diese Umstellung des Systems natürlich weitere Aufgaben (Pflege der Daten, Schulung der Mitarbeiterinnen) mit sich, die bewerkstelligt werden müssen.

Zusätzlich zu den Arbeiten im Vorfeld der Reform, rechnet die Steuerabteilung mit einem enormen Aufwand im Nachgang des Versands. Durch die neue Berechnungsmethode kommt es zum Teil zu größeren Verschiebungen monetärer Art, was zu vielen Anfragen der Bürgerschaft führen wird. Die Steuerabteilung bereitet sich auf diese starke Zunahme an Anfragen im Januar 2025 bereits jetzt intensiv vor. Folgende Kommunikationswege stehen den Bürgerinnen und Bürgern **ab 2025** zur Verfügung:

- Anfragen per E-Mail an grundsteuer@schwaebisch-gmuend.de oder über das Kontaktformular auf der Homepage
- Grundsteuer-Hotline (Unterstützung durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anderer Abteilungen der Kämmerei)

Anrufzeiten:

Mo-Mi	8 -12 Uhr, 14.30 -16.30 Uhr
Do	8 -12 Uhr, 14.30 -18 Uhr
Fr	8-12 Uhr

- Bei besonderem Bedarf: Persönliche Anlaufstelle: Ab 13. Januar 2025 im Rathaus, Zimmer 0.02 (zentral gelegen, barrierefrei)



Darüber hinaus ist es wichtig die Öffentlichkeit frühzeitig, über alle zur Verfügung stehenden Kommunikationswege über die geplante Reform zu informieren. Geplant sind daher:

- Informationen für die Medien
- Informationen auf der Homepage: www.schwaebisch-gmuend.de/grundsteuer.html
 - FAQs (Häufige Fragen)
 - Ansprechpartner
 - Kommunikationswege
- Informationen über Social media

Die nächsten Schritte zur Umsetzung der Reform sind:

November 2024:

- Beschluss Hebesatz durch den Gemeinderat
- Direkt im Anschluss: Kommunikation Hebesatz an Rechenzentrum Ulm
- Grundsteuer-Seite geht online (www.schwaebisch-gmuend.de/grundsteuer.html)

Januar 2025

- Versand Bescheide in der zweiten Kalenderwoche 2025 (bis ca.13.01.2025)

Erste Fälligkeit: 15.02.2025