

Umsetzung der Grundsteuerreform in Kressbronn a. B.

Inhalt

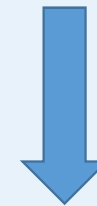
- Zweck der Grundsteuer
 - Arten der Grundsteuer
 - Urteil des Bundesverfassungsgerichts
 - Landesgrundsteuergesetz
 - Neues Berechnungsverfahren der Grundsteuer
 - Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens
 - Ziel der Gemeinde: Aufkommensneutralität in der Gesamtsumme
 - Festlegung des kommunalen Hebesatzes
-

Zweck der Grundsteuer

Grundsteuer ist eine
kommunale Steuer



Einnahmen gehen
an die Gemeinde



Finanzierung der
kommunalen Aufgaben

z. B. Kinderbetreuung, Schulen,
Feuerwehr, Straßen

Allgemeinwohl



Arten der Grundsteuer

Grundsteuer A: land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Grundsteuer B: sonstige Grundstücke (insbesondere Wohn- und Gewerbegrundstücke)

Grundsteuer C: unbebaute, aber bebaubare Grundstücke

(Die Grundsteuer C gibt es in Kressbronn a. B. nicht und soll derzeit auch nicht eingeführt werden)

Urteil des Bundesverfassungsgerichtes

BVerfG: Bisheriges Berechnungsverfahren der Grundsteuer ist verfassungswidrig!

Grund: Ungleichbehandlung der Steuerschuldner, weil Wertsteigerungen von Immobilien nicht angemessen berücksichtigt wurden

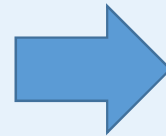


Gesetzgeber muss Gesetz ändern.
Neues Gesetz muss **spätestens**
2025 in Kraft treten

Landesgrundsteuergesetz

Bund hat nach BVerfG-Urteil Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz geändert. Berechnung der Grundsteuer aber weiterhin nach Wert von Gebäude und Grundstück

Besonderheit: Ermächtigung der Länder durch Landesgesetz davon abzuweichen und eigenes Gesetz zu erlassen



Baden-Württemberg hat davon Gebrauch gemacht und 2020 Landesgrundsteuergesetz erlassen

Grund: Berechnungsverfahren des Bundes sei zu kompliziert und zu aufwändig. Berechnung der Grundsteuer solle nur nach dem Wert des Grundstückes erfolgen (sog. modifiziertes Bodenwertmodell)

Neues Berechnungsverfahren der Grundsteuer

Berechnungsformel: Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz

Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert x Steuermesszahl

Grundsteuerwert = Bodenrichtwert x Grundstücksfläche

Steuermesszahl (gesetzlich vorgegeben, rein mathematische Zahl):

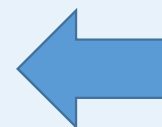
Land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 0,55 ‰ = 0,00055

Sonstige Grundstücke: 1,30 ‰ = 0,00130

Grundstücke, die überwiegend dem Wohnen dienen: 0,91 ‰ = 0,00091

Neues Berechnungsverfahren der Grundsteuer

Grundlage für Berechnung ist der sog. Bodenrichtwert
des Grundstücks. Das Gebäude bleibt komplett
unberücksichtigt.



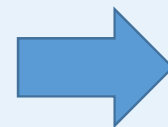
Bodenrichtwerte werden von
Gutachterausschuss festgelegt
(Expertengremium)



Hauptfeststellungszeitpunkt für die Grundsteuer
ab 2025 ist das Jahr 2022



Bodenrichtwerte 2022 sind maßgeblich.
Also nicht Bodenrichtwerte von 2023
oder 2024!



Alle 7 Jahre gibt es neuen
Hauptfeststellungszeitpunkt

Neues Berechnungsverfahren der Grundsteuer

Berechnungsformel:

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz

Beispiel: Grundstückseigentümerin G hat ein Einfamilienhaus auf einem 400 m² großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. Januar 2022 den Betrag von 610 €/m². Für dieses Beispiel wird mit dem vorgeschlagenen künftigen Hebesatz der Gemeinde Kressbronn a. B. für die Grundsteuer B von 195 % gerechnet.

Neues Berechnungsverfahren der Grundsteuer

Berechnung der Grundsteuer:

Grundsteuerwert:

$$400 \text{ m}^2 \times 610 \text{ €/m}^2 = 244.000 \text{ €}$$



Festsetzung durch
Grundsteuerwertbescheid
des Finanzamtes

Art des Grundstücks: Wohngrundstück

$$\text{Steuermesszahl } 0,91 \text{ ‰} = 0,00091$$

Grundsteuermessbetrag:

$$244.000 \text{ €} \times 0,91 \text{ ‰} = 222,04 \text{ €}$$



Festsetzung durch
Grundsteuermessbetragsbescheid
des Finanzamtes

Grundsteuer:

$$222,04 \text{ €} \times 195 \text{ ‰} = 432,98 \text{ €}$$



Festsetzung durch
Grundsteuerbescheid der Gemeinde

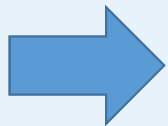
Berechnungsformel:

Grundsteuer = Grundsteuerwert
(Grundstücksfläche x Bodenrichtwert)
x Steuermesszahl x Hebesatz

Frau G müsste somit für ihr Grundstück mit Einfamilienhaus 432,98 Euro Grundsteuer pro Jahr bezahlen.
Diese wird in vier Quartalsraten mit jeweils 108,24 € erhoben.

Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens der Grundsteuer

- Berechnung der Grundsteuer ist einfacher
- Gebäude bleiben komplett unberücksichtigt
- Alle 7 Jahren neue Wertfeststellungen (neuer Grundsteuerwert)
- Umverteilung zwischen den Grundsteuerschuldnern



Gewinner:

- Mieter in großen Mehrfamilienhäusern
- Grundeigentümer mit großen Gebäuden, aber kleinen Grundstücken
- Gewerbe in Gewerbegebieten
- Grundeigentümer in schlechter Lage

Verlierer:

- Grundeigentümer in guter Lage
- Grundeigentümer mit großen Grundstücken
- Grundeigentümer mit für Wohnzwecke bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken

Ziel der Gemeinde: Aufkommensneutralität

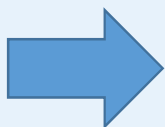
Aufkommensneutralität: Gesamteinnahmen vor der Umstellung = Gesamteinnahmen nach der Umstellung

Also:

Gesamteinnahmen 2024 durch Grundsteuer A und B = ca. 1,7 Mio. €

Gesamteinnahmen 2025 durch Grundsteuer A und B = ca. 1,7 Mio. €

Keine Steuererhöhung 2025 im Gesamten!



Aber: im Einzelfall wird es durch die Umverteilung zwischen den Grundsteuerschuldnern zu einer Steuererhöhung oder auch zu einer Steuersenkung kommen. Daran kann die Gemeinde aber nichts ändern. Dies kommt durch das vom Land vorgegebene neue Berechnungsverfahren.

Festlegung des kommunalen Hebesatzes

Gemeinde plant Hebesätze wie folgt festzulegen:

Grundsteuer A:

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe ab 2025 = **490 %** (bisher: 360 %)

Grundsteuer B:

Sonstige Grundstücke = **195 %** (bisher: 380 %)

Wieso steigt der Hebesatz für die Grundsteuer A?

Weil durch das neue Bewertungsverfahren künftig der Gesamtwert der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sinkt. Um dies auszugleichen, muss der Hebesatz erhöht werden. Sonst wäre es eine Steuersenkung. Bei den sonstigen Grundstücken steigt der Gesamtwert, deshalb geht bei der Grundsteuer B der Hebesatz nach unten.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!
