

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Gemeinderat 17.10.2024

Information Entwurf Hebesatzsatzung und vorläufige aufkommensneutrale Kalkulation der Hebesätze

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Hebesatzfestsetzung

- Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 Gemeindeordnung (GemO) kann der Hebesatz festgesetzt werden
 - in der Haushaltssatzung
 - in einer separaten Hebesatzsatzung
- Die Bekanntgabe der Bescheide setzt eine rechtswirksame Satzung voraus.
 - Hebesatzsatzung ist mit Ihrer Bekanntmachung wirksam
 - Die Haushaltssatzung tritt zwar nach § 79 Abs. 3 GemO rückwirkend mit Beginn des Haushaltsjahres in Kraft. Allerdings wird sie auch erst nach Abschluss der öffentlichen Bekanntmachung (also nach Ablauf der Auslegung des Haushaltsplans) rechtswirksam
 - > **in Bad Rappenau meistens erst im Mai/Juni**

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Hebesatzfestsetzung

- Sofern die Jahresbescheide 2025 rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit 15.02.2025 versendet werden sollen, ist daher die Festsetzung der Hebesätze 2025 über eine Hebesatzsatzung empfehlenswert.
- **Achtung:** sofern für Kleinbeträge eine Regelung vorgesehen ist
-> nach § 52 Abs. 2 LGrStG ist eine Satzungsregelung erforderlich

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Muster Hebesatzsatzung

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau am 14.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

- (1) Die Stadt Bad Rappenau erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer.
- (2) Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Stadt Bad Rappenau und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Stadt Bad Rappenau.

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Muster Hebesatzsatzung

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
 - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 510 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 297 v.H.,

2. für die Gewerbesteuer auf 380 v.H.

der Steuermessbeträge.

§ 3 Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Muster Hebesatzsatzung

§ 4 Grundsteuerkleinbeträge

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

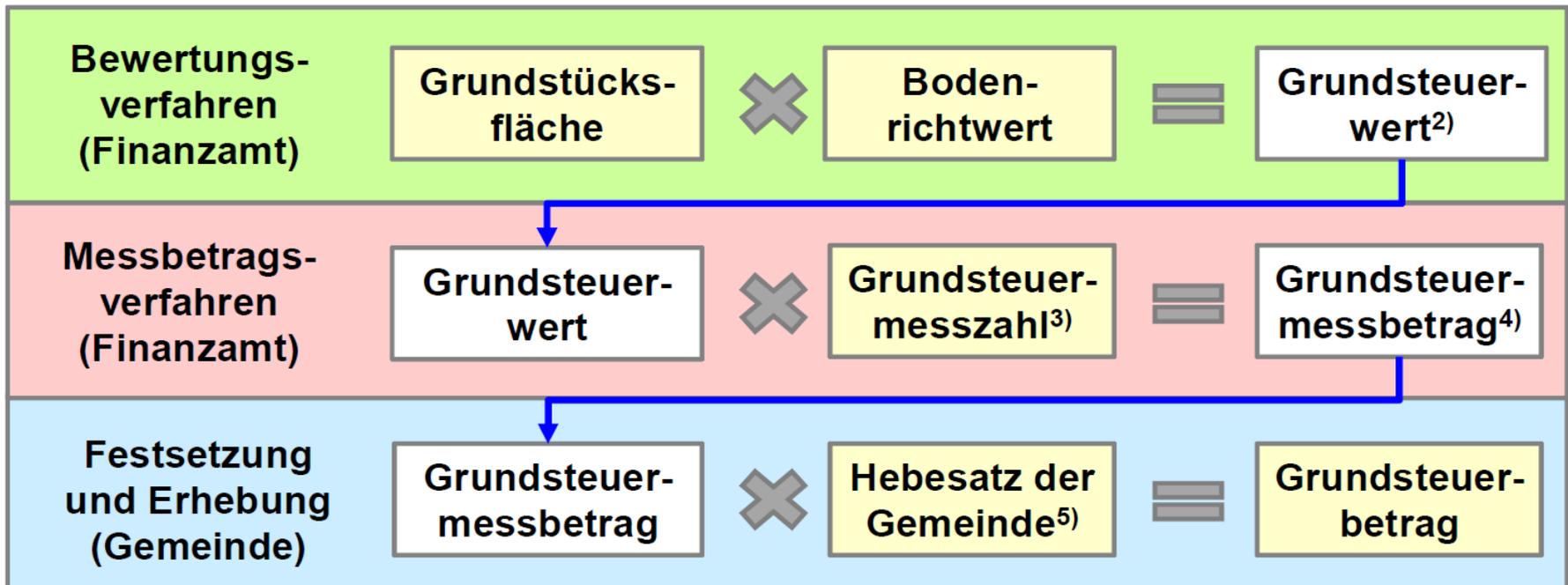
Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Hinweis auf § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung
– Ausfertigungsvermerk –

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Aktueller Stand der Bewertung (Rückläufer)

- Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke):
rund 1.267 Objekte ca. 69 % des Gesamtbestands
- Grundsteuer B (sonstige Grundstücke):
rund 10.074 Objekte ca. 97 % des Gesamtbestands

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Gründe für große Abweichungen

- Große unbebaute Flächen, zumeist Bauland, bisher mit sehr niedrigem Messbetrag bewertet. Jetzt mit Bodenrichtwert der umliegenden Grundstücke
- Bisher war der Wert der Bebauung Bestandteil der Bewertungsgrundlage. Neues Bewertungsmodell hingegen ist ausschließlich am Bodenrichtwert ausgerichtet

Folge-> Reduzierung der Messbeträge von Gewerbegrundstücken bei steigenden Messbeträgen für Wohngrundstücke. Bsp Bodenrichtwerte:

Buchäckerring 110 €/m²

Salinenstraße 360 €/m² - 450 €/m²

Konfliktpotenzial !!!

Reform der Grundsteuer zum
01.01.2025



Modellberechnungen Grundsteuer B
unter Berücksichtigung des neuen
Hebesatzes

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel RappSoDie (Nichtwohngebäude)

Grundstücksfläche 33.004 m²

X unterschiedliche BRW (Freibad, Liegewiese, Hallenbad)

X Steuermesszahl 1,3 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 6.314,10 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel RappSoDie (Nichtwohngebäude)

Grundsteuermessbetrag alt = 8.868,15 €

Grundsteuermessbetrag neu = 6.314,10 €

Grundsteuer alt

8.868,15 € x 410 v.H. = 36.359,42 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit aktuellem Hebesatz:

6.314,10 € x 410 v.H. = 25.887,81 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: - 10.471,61 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

6.314,10 € x 297 v.H. = 18.752,88 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: - 17.606,54 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Wagnerstraße (Einfamilienhaus)

Grundstücksfläche 1.434 m²

X Bodenrichtwert 340 €/m²

X Steuermesszahl 0,91 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 444 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Wagnerstraße (Einfamilienhaus)

Grundsteuermessbetrag alt = 70,06 €

Grundsteuermessbetrag neu = 444 €

Grundsteuer alt

70,06 € x 410 v.H. = 287,25 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit aktuellem Hebesatz:

444 € x 410 v.H. = 1.533,15 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: + 1.245,90 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

444 € x 297 v.H. = 1.318,68 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: + 1.031,43 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Wilhelmstraße (Zweifamilienhaus)

Grundstücksfläche 713 m²

X Bodenrichtwert 340 €/m²

X Steuermesszahl 0,91 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 220,58 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Wilhelmstraße (Zweifamilienhaus)

Grundsteuermessbetrag alt = 99,22 €
Grundsteuermessbetrag neu = 220,58 €

Grundsteuer alt

99,22 € x 410 v.H. = 406,80 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit aktuellem Hebesatz:

220,58 € x 410 v.H. = 904,38 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: + 497,58 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

220,58 € x 297 v.H. = 655,12 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: + 248,32 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Buchäckerring (Gewerbegrundstück)

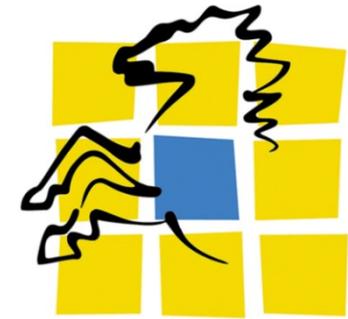
Grundstücksfläche 48.844 m²

X Bodenrichtwert 100 €/m²

X Steuermesszahl 1,30 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 6.349,72 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Buchäckerring (Gewerbegrundstück)

Grundsteuermessbetrag alt = 9.842,72 €

Grundsteuermessbetrag neu = 6.349,72 €

Grundsteuer alt

9.842,72 € x 410 v.H. = 40.355,15 €

Berechnung mit aktuellem Hebesatz:

6.349,72 € x 410 v.H. = 26.033,85 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: - 14.321,30 €

Berechnung mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

6.349,72 € x 297 v.H. = 18.858,67 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: -21.496,48 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Grundstück Kandel (unbebaut)

Grundstücksfläche 548 m²

X Bodenrichtwert 470 €/m²

X Steuermesszahl 1,30 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 334,75 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Grundstück BG Kandel (unbebaut)

Grundsteuermessbetrag alt = 25,41 €
Grundsteuermessbetrag neu = 334,75 €

Grundsteuer alt

25,41 € x 410 v.H. = 104,18 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit aktuellem Hebesatz:

334,75 € x 410 v.H. = 1.372,48 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: + 1.268,30 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

334,75 € x 297 v.H. = 994,21 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: + 890,03 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Salinenstraße (Wohnung)

Grundstücksfläche 2.242 m² (davon **76** m² Wohneigentum)

X Bodenrichtwert 430 €/m²

X Steuermesszahl 0,91 von Tausend

Grundsteuermessbetrag = 29,67 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Beispiel Salinenstraße (Wohnung)

Grundsteuermessbetrag alt = 62,09 €

Grundsteuermessbetrag neu = 29,67 €

Grundsteuer alt

62,09 € x 410 v.H. = 254,57 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit aktuellem Hebesatz:

29,67 € x 410 v.H. = 121,65 € Grundsteuer

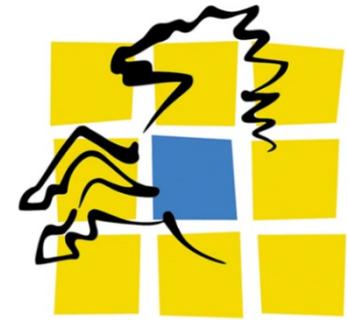
Differenz zu Grundsteuer alt: - 132,92 €

Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

29,67 € x 297 v.H. = 88,12 € Grundsteuer

Differenz zu Grundsteuer alt: - 166,45 €

Reform der Grundsteuer zum
01.01.2025



Modellberechnungen Grundsteuer A
unter Berücksichtigung des neuen
Hebesatzes von 510 v.H.

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Berechnung Grundsteuer A

Die Berechnung der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke unterscheidet sich zu der Berechnung Grundsteuer B. Hier sind die Ertragsmesszahl und der Kapitalisierungsfaktor entscheidende Größen. Am Ende ergibt sich der Grundsteuerwert, der mit der Steuermesszahl von 0,55 v.T. multipliziert wird.

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



1. Beispiel: Grundsteuererhöhung 1 Flurstück

Grundstücksgröße: 1.508 m²

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

Grundsteuerwert	1.500 €
X Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag neu (2025)	0,83 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Berechnung der Grundsteuer A neu mit Hebesatz Verwaltung

$$0,83 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 4,23 \text{ €}$$

Berechnung Grundsteuer A seither

$$0,92 \text{ €} \times 375 \text{ v.H.} = 3,45 \text{ €}$$

Erhöhung um 0,78 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



2. Beispiel: Grundsteuererhöhung mehrere Flurstücke

Grundstücksgröße: 6.422 m²

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

Grundsteuerwert	48.800 €
X Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag neu (2025)	26,84 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Berechnung der Grundsteuer A neu mit Hebesatz Verwaltung

$$26,84 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 136,88 \text{ €}$$

Berechnung Grundsteuer A seither

$$4,60 \text{ €} \times 375 \text{ v.H.} = 17,25 \text{ €}$$

Erhöhung um 119,63 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



3. Beispiel: Grundsteuererminderung 1 Flurstück

Grundstücksgröße: 7.996 m²

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

Grundsteuerwert	20.800 €
X Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag neu (2025)	11,44 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Berechnung der Grundsteuer A neu mit Hebesatz Verwaltung

$$11,44 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 58,34 \text{ €}$$

Berechnung Grundsteuer A seither

$$17,18 \text{ €} \times 375 \text{ v.H.} = 64,43 \text{ €}$$

Minderung um 6,09 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



4. Beispiel: Grundsteuerminderung mehrere Flurstücke

Grundstücksgröße: 107.442 m²

Berechnung des Grundsteuermessbetrags

Grundsteuerwert	74.100 €
X Steuermesszahl 0,55 v.T.	
Steuermessbetrag neu (2025)	40,76 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Berechnung der Grundsteuer A neu mit Hebesatz Verwaltung

$$40,76 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 207,88 \text{ €}$$

Berechnung Grundsteuer A seither

$$57,98 \text{ €} \times 375 \text{ v.H.} = 217,43 \text{ €}$$

Minderung um 9,55 €

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Transparenzregister des Finanzministeriums

- Register über die aufkommensneutrale Grundsteuer Hebesätze B der Kommunen in B.-W. für das Jahr 2025

Ziel

Information über Aufkommensneutralität des neuen Hebesatzes B im Vergleich zu früher

Problem

- Wertfortschreibungen von Grundstücken nach 01.01.2024 sind nicht berücksichtigt
- andere Datengrundlage bzw. die Datengrundlage, die der jeweiligen Kommune vorliegt, weicht von zugrunde gelegten Daten im Transparenzregister ab

Verfälschungen der Hebesatzprognosen möglich

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Problematik mit Transparenzregister

- Höhe des Hebesatzes obliegt allein den Gemeinden
- Keine gesetzliche Verpflichtung zur aufkommensneutralen Hebesatzfestsetzung
- Hebesatzfestsetzung ist abhängig vom Finanzbedarf der Gemeinden

Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Transparenzregister

Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

Kommune

Bad Rappenau



Kommune

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

Bad Rappenau

275 - 303

Die Höhe der jährlichen Grundsteuer berechnet sich ab 2025 wie folgt:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

100