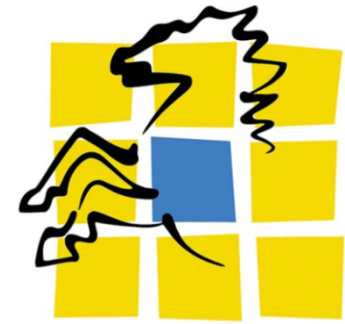


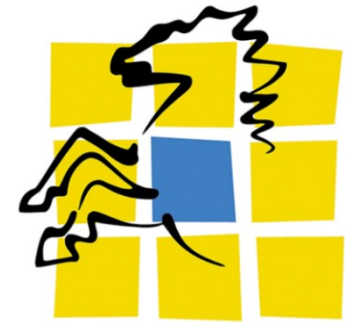
# Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



Gemeinderat 17.10.2024

## Information Entwurf Hebesatzsatzung und vorläufige aufkommensneutrale Kalkulation der Hebesätze

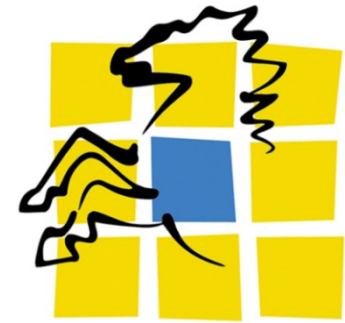
# Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



## 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**

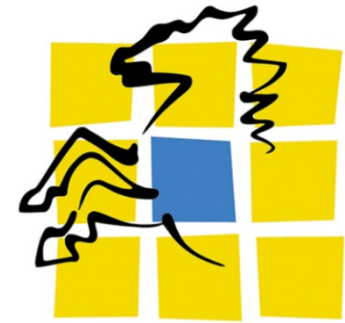
# Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025



## 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

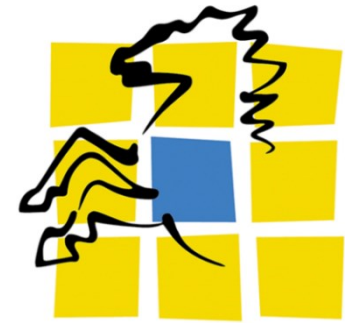
### Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

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

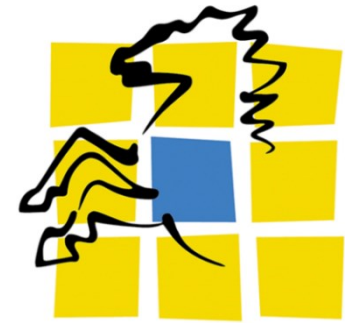
1. für die Grundsteuer
  - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf 510 v.H.,
  - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 297 v.H.,
  
2. für die Gewerbesteuer auf 380 v.H.

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

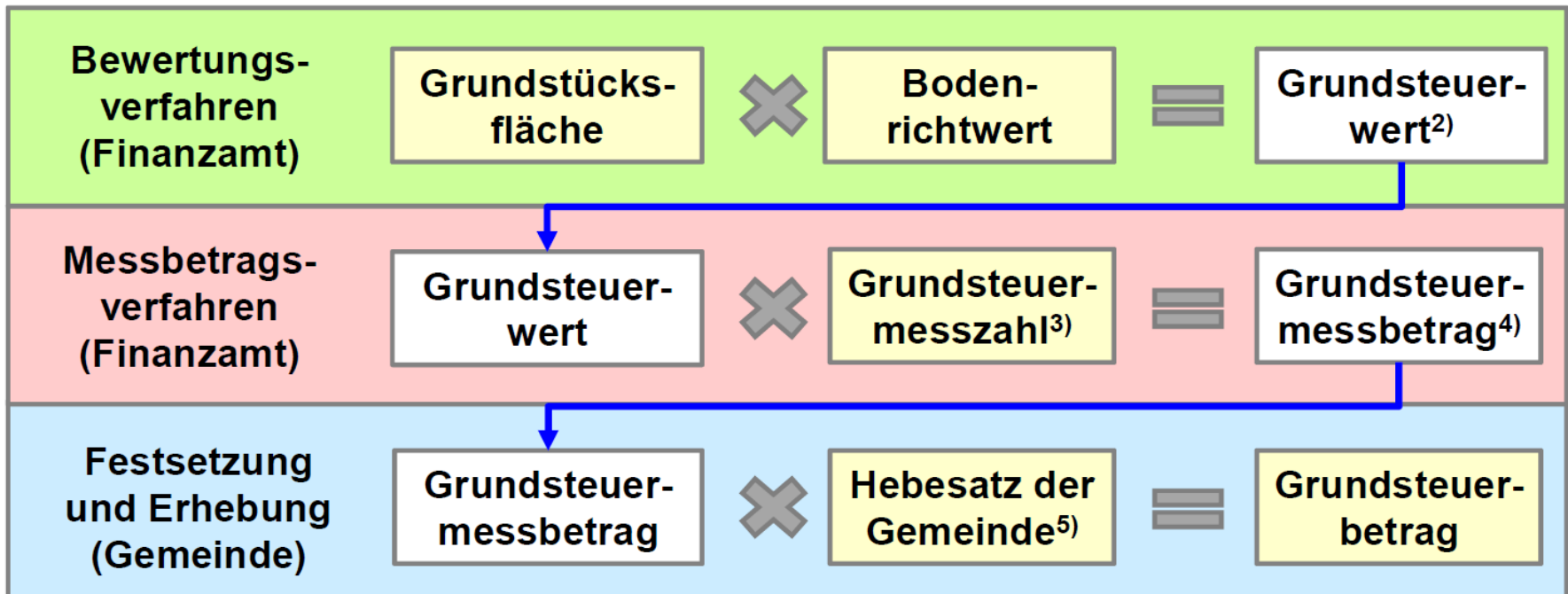
Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

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

# Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025

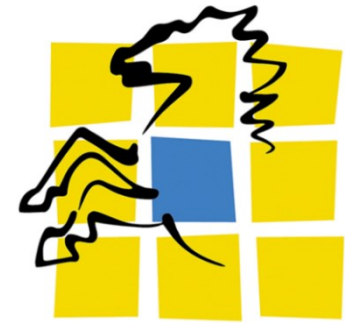


## Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)<sup>1)</sup>



- 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

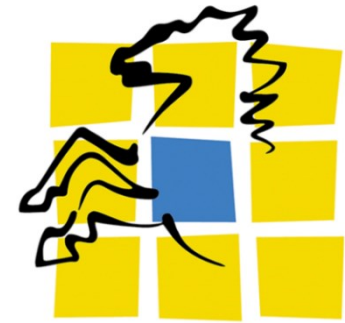


## Aktueller Stand der Bewertung (Rückläufer)

- 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

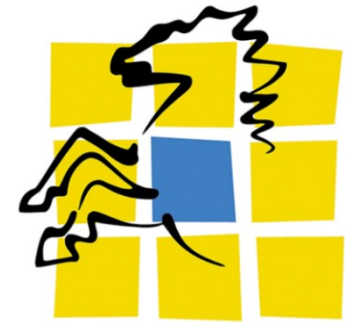
Folge-> Reduzierung der Messbeträge von Gewerbegrundstücken bei steigenden Messbeträgen für Wohngrundstücke. Bsp Bodenrichtwerte:

Buchäckerring 110 €/m<sup>2</sup>

Salinenstraße 360 €/m<sup>2</sup> - 450 €/m<sup>2</sup>

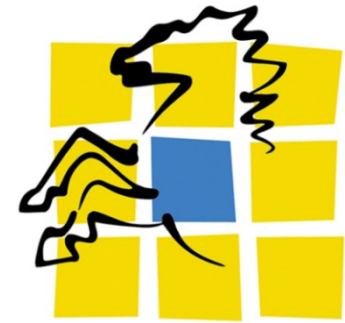
**Konfliktpotenzial !!!**

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)

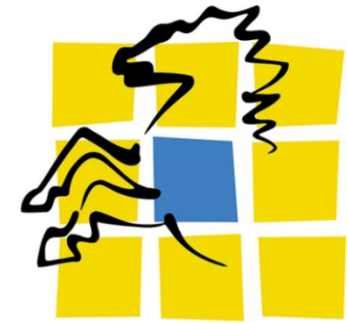
Grundstücksfläche 33.004 m<sup>2</sup>

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

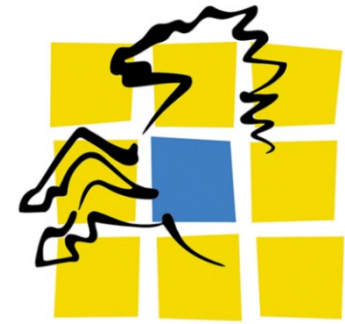
**Differenz zu Grundsteuer alt: - 10.471,61 €**

### 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)

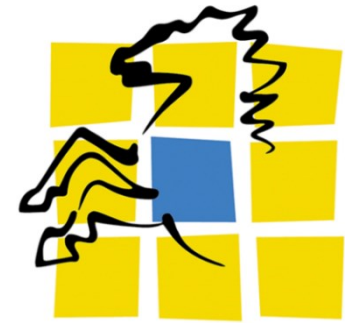
Grundstücksfläche 1.434 m<sup>2</sup>

X Bodenrichtwert 340 €/m<sup>2</sup>

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

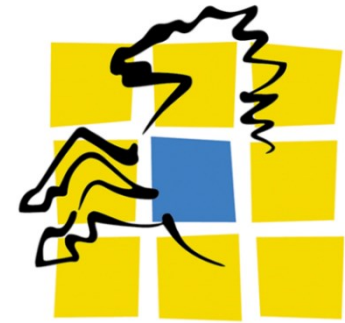
**Differenz zu Grundsteuer alt: + 1.245,90 €**

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)

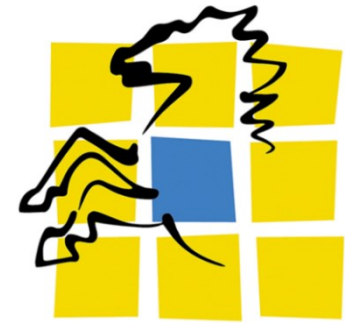
Grundstücksfläche 713 m<sup>2</sup>

X Bodenrichtwert 340 €/m<sup>2</sup>

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 €**

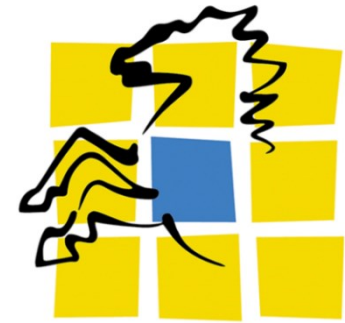
### Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

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 m<sup>2</sup>

X Bodenrichtwert 100 €/m<sup>2</sup>

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

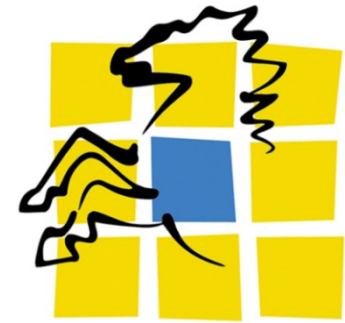
**Differenz zu Grundsteuer alt: - 14.321,30 €**

### 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)

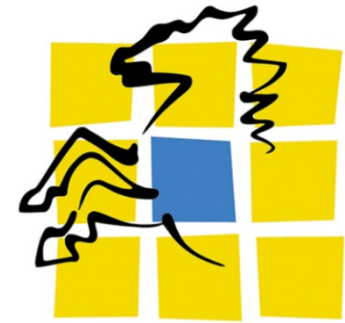
Grundstücksfläche 548 m<sup>2</sup>

X Bodenrichtwert 470 €/m<sup>2</sup>

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

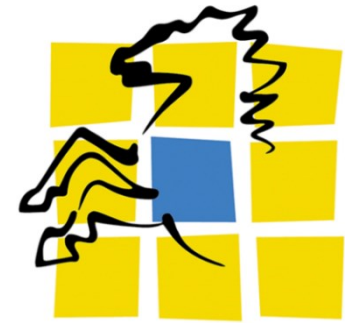
**Differenz zu Grundsteuer alt: + 1.268,30 €**

### 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)

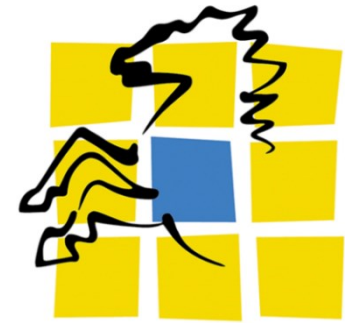
Grundstücksfläche 2.242 m<sup>2</sup> (davon **76** m<sup>2</sup> Wohneigentum)

X Bodenrichtwert 430 €/m<sup>2</sup>

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

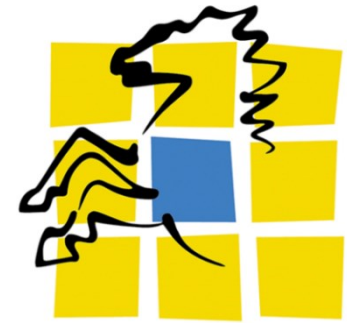
**Differenz zu Grundsteuer alt: - 132,92 €**

Berechnung Grundsteuer 2025 mit Hebesatzvorschlag Verwaltung

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

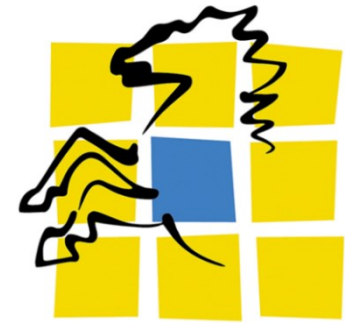
**Differenz zu Grundsteuer alt: - 166,45 €**

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



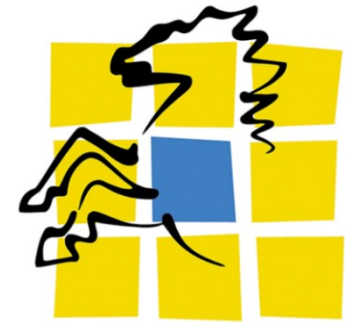
## 1. Beispiel: Grundsteuererhöhung 1 Flurstück

Grundstücksgröße: 1.508 m<sup>2</sup>

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

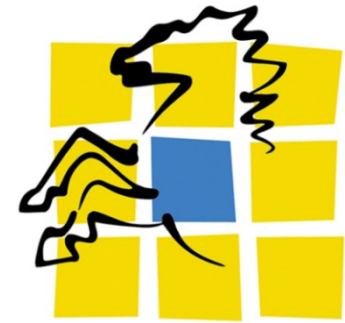
$$0,83 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 4,23 \text{ €}$$

## 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



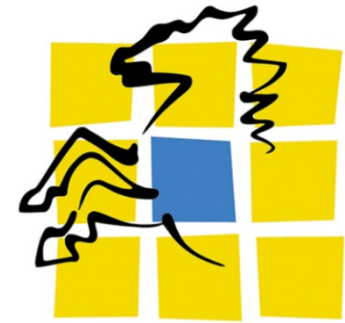
## 2. Beispiel: Grundsteuererhöhung mehrere Flurstücke

Grundstücksgröße: 6.422 m<sup>2</sup>

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

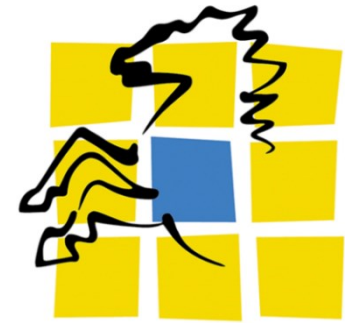
$$26,84 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 136,88 \text{ €}$$

## 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



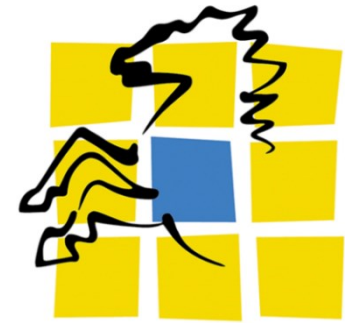
## 3. Beispiel: Grundsteuererminderung 1 Flurstück

Grundstücksgröße: 7.996 m<sup>2</sup>

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

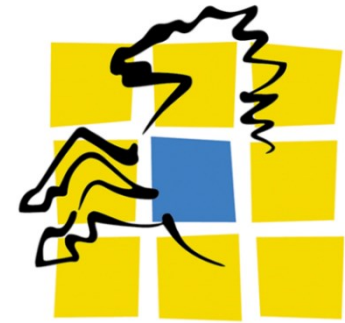
$$11,44 \text{ €} \times 510 \text{ v.H.} = 58,34 \text{ €}$$

## 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



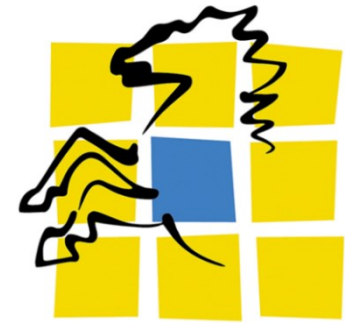
## 4. Beispiel: Grundsteuerminderung mehrere Flurstücke

Grundstücksgröße: 107.442 m<sup>2</sup>

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

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

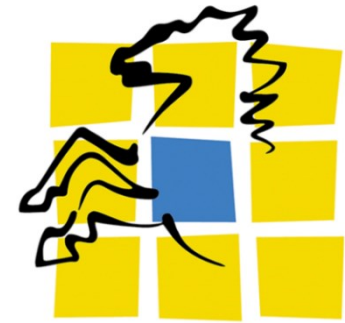
## Berechnung Grundsteuer A seither

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

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**

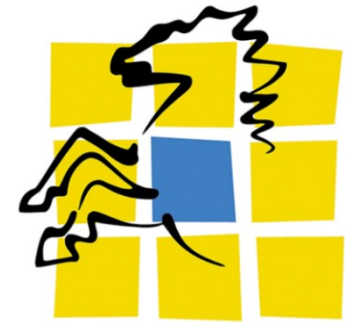
Information über Aufkommensneutralität des neuen Hebesatzes B im Vergleich zu früher

### **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

Bad Rappenau

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

275 - 303

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

**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz**

**100**