

Umsetzung der Grundsteuerreform in der Gemeinde Ostrach



Zweck der Grundsteuer



Arten der Grundsteuer

Grundsteuer A: Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe

Grundsteuer B: Bebaubare und unbebaute Grundstücke

Grundsteuer C: Unbebaute aber bebaubare Grundstücke

(Grundsteuer C gibt es bei der Gemeinde Ostrach nicht und soll auch nicht eingeführt werden)

Rechtsgrundlage bis zum 31.12.2024

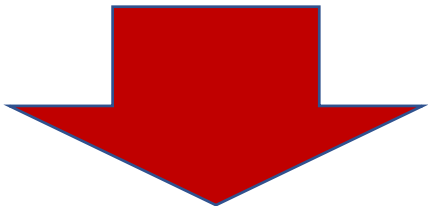
Berechnung aufgrund des Einheitswertes (**Gebäude- und Grundstückswert**) zum Stichtag **01.01.1964**

**Einheitswert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz
= jährliche Grundsteuer**

Bundesverfassungsgerichtsurteil

BVerfG: Bisheriges Berechnungsverfahren der Grundsteuer ist verfassungswidrig!

Grund: Ungleichbehandlung der Steuerschuldner, weil Wertsteigerungen von Immobilien nicht angemessen berücksichtigt wurden Gesetzgeber muss Gesetz ändern.

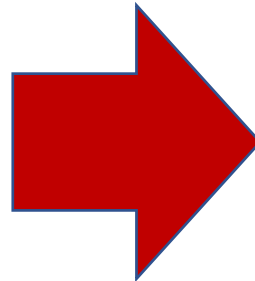


Neues Gesetz muss spätestens 2025 in Kraft treten

Landessteuergesetz

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

1. Ermittlung des Grundstückswerts:

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert

2. Ermittlung des Grundsteuermessbetrags:

Grundstückswert x Steuermesszahl

Der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag werden vom Finanzamt ermittelt und den Eigentümern und der Gemeinde durch einen Bescheid mitgeteilt

Steuermesszahl (gesetzlich vorgegeben, rein mathematische Zahl):

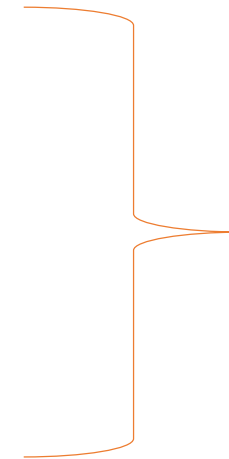
Land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 0,55 ‰ = 0,00055

Sonstige Grundstücke: 1,30 ‰ = 0,00130

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

Neues Berechnungsverfahren

Ermittlung der Festsetzung der Grundsteuer
Grundsteuermessbetrag x Hebesatz



Festsetzung
durch die
Gemeinde

Wichtigste Änderung

Der Gebäudewert der Grundstücke wird bei der neuen
Berechnung nicht mehr berücksichtigt

Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens der Grundsteuer

Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens der Grundsteuer

- Berechnung der Grundsteuer ist einfacher
- Gebäude bleiben komplett unberücksichtigt
- Alle 7 Jahren neue Wertfeststellungen (neuer Grundsteuerwert)
(Maßgeblicher Bodenrichtwert 2022 für Festsetzung 2025)
- Umverteilung zwischen den Grundsteuerschuldern

Auswirkungen des neuen Berechnungsverfahrens der Grundsteuer

Gewinner:

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

Verlierer:

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

Gewinner und Verlierer



Verlierer :Grundstückseigentümer mit Grundstücken mit hohen Bodenrichtwerten

130 €/m² (Bodenrichtwert) x 500 m² (Fläche)

Vs

Gewinner: Grundstückseigentümer mit Grundstücken mit niedrigen Bodenrichtwerten

Grundstücke

35 €/m² (Bodenrichtwert) x 500 m² (Fläche)

Gewinner und Verlierer

Verlierer: Grundstückseigentümer mit großen Grundstücken

70 €/m² (Bodenrichtwert) x 1.500 m² Fläche

Vs

Gewinner: Grundstückseigentümer mit kleinen Grundstücken

70 €/m² (Bodenrichtwert) x 500 m² Fläche

Für die Umverteilung der Steuerlast (Gewinner und Verlierer) zwischen den Grundsteuerpflichtigen ist ausschließlich das Land Baden-Württemberg durch das vorgegebene Berechnungsmodell verantwortlich

Aufwandsneutralität

- Die Neuberechnung der Grundsteuer erfolgt für die Gemeinde
Aufwandsneutral

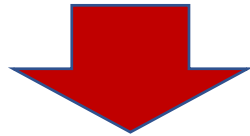
Einnahmen 2024 Grundsteuer A: 171.885,55 €

Einnahmen 2024 Grundsteuer B: 1.136.194,02 €

Das bedeutet das Steueraufkommen ab 2025 soll 1.308.079,57 € nicht übersteigen.

Aufwandsneutralität

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.

Übermittelte Werte

Folgende Steuermessbeträge wurden vom Finanzamt der Gemeinde mitgeteilt:

Grundsteuer A:	16.587,44 €
Grundsteuer B:	178.123,30 €

Aufwandsneutralität

Vor dem Hintergrund der Aufwandsneutralität der Gemeinde ergeben sich folgende Hebesätze:

Grundsteuer A: 588 %

Grundsteuer B: 656 %

Grundsteuer A

Aufkommen der Grundsteuer A (altes Recht)	171.885,55€
Umgruppierung LuF Gebäude	32.000,00 €
Zielaufkommen Grundsteuer A (neues Recht)	139.885,55 €
Summe der vorliegenden Grundsteuermessbeträge A	16.587,44
Hochrechnung auf 100%	25.048,99
Abzgl. Korrekturposten 5%	1.252,45
Summe der kalkulierten Grundsteuermessbeträge	23.796,54
Vorschlag Hebesatz A	588%

Grundsteuer B

Aufkommen der Grundsteuer B (altes Recht)	1.136.194,02 €
Umgruppierung LuF Gebäude	32.000,00 €
Zielaufkommen Grundsteuer B (neues Recht)	1.168.194,02€
Summe der vorliegenden Grundsteuermessbeträge B	178.123,20 €
Hochrechnung auf 100 %	187.419,19
Abzgl. Korrektur 5%	9.370,95
Summe kalkulierte Grundsteuermessbeträge	178.048,23
Vorschlag Hebesatz Grundsteuer B	656 %

Objekt	Art	Messbetrag bisher	Betrag bisher	Messbetrag neu	Hebesatz neu	Betrag neu	mehr/weniger
Einfamilienhaus Ostrach	B	79,09 €	340,09 €	66,52 €	656%	436,37 €	96,28
Einfamilienhaus Ostrach	B	63,27 €	272,06 €	73,45 €	656%	468,61 €	196,55
Zweifamilienhaus Burgweiler	B	106,82 €	459,33 €	97,10 €	656%	619,50 €	160,17
Einfamilienhaus Jettkofen	B	93,05 €	400,12 €	154,05 €	656%	982,84 €	582,72
Eigentumswohnung Ostrach	B	25,95 €	111,59 €	3,91 €	656%	24,95 €	-86,64
Einfamilienhaus Mettenbuch	B	72,05 €	309,82 €	28,67 €	656%	182,91 €	-126,91
Einfamilienhaus Oberochsenbach	B	81,49 €	350,41 €	21,48 €	656%	137,04 €	-213,37
Gewerbe Ostrach	B	257,15 €	1.105,75 €	101,40 €	656%	646,93 €	-458,82
Gewerbe Ostrach	B	3.164,40 €	13.606,92 €	727,48 €	656%	4.641,32 €	-8.965,60
Landw. Betrieb Jettkofen	A	507,09 €	2.180,49 €	324,72 €	588%	1.909,35 €	-271,14
Landw. Betrieb Burgweiler	A	465,07 €	1.999,80 €	388,63 €	588%	2.285,14 €	285,34

Grundsteuer C

Durch das neue Bewertungsverfahren werden unbebaute Grundstücke bereits über die Grundsteuer B höher bewertet, da die Ermäßigung von 30 % für die Wohnnutzung entfällt. Aus diesem Grund empfehlen auch die kommunalen Spitzenverbände, davon vorerst abzusehen.

Reform Verfassungswidrig?

- Entsprechende Einsprüche gegen die Berechnung der Grundsteuermessbescheide liegen bereits bei Gericht

Warum sind die Grundsteuerhebesätze mit anderen Kommunen nicht mehr vergleichbar:

Eine Vergleichbarkeit kann nicht hergestellt werden, da das Bodenrichtwertniveau in den Kommunen unterschiedlich ist.

Bsp:

In Ostrach liegt der Bodenrichtwert im Neubaugebiet bei 150 €/m²

In Bad Saulgau liegt der Bodenrichtwert im Neubaugebiet bei 220 €/m²

Bei einer Grundstücksfläche von 500 m² ergibt sich folgende

Berechnung:

Grundsteuerwert Ostrach: $150 \text{ €/m}^2 \times 500\text{m}^2 = 75.000\text{€}$

Grundsteuerwert Bad Saulgau: $220 \text{ €/m}^2 \times 500\text{m}^2 = 110.000 \text{ €}$

Grundsteuerermessbetrag Ostrach: $75.000 \text{ €} \times 0,0013 = 97,50$

Grundsteuerermessbetrag Bad Saulgau: $110.000 \text{ €} \times 0,0013 = 143$

Bei einem beispielhaften Grundsteueraufkommen von 614,25 € bedeutet dies bei Aufwandsneutralität der Grundsteuer folgende Hebesätze

Hebesatz Ostrach: 630 %

Hebesatz Bad Saulgau: 430%

Notwendigkeit zur Überprüfung der Hebesätze zum Jahr 2026

Im besten Fall haben sich die Lücken der Datengrundlagen im Laufe des Jahres 2025 geschlossen oder sind zumindest so gering, dass diese nur noch unerhebliche Auswirkungen haben.

Sollten die erwarteten Hochrechnungen nicht so eintreten, muss die Gemeinde bei der Grundsteuer A die Grundsteuerhebesätze entsprechend ändern. Die ggf. erforderliche Anpassung der Hebesätze würde dann zum 1. Januar 2026 erfolgen.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde Ostrach die nächsten Jahre die Grundsteuer aufgrund der schlechten Haushaltslage der Kommunen erhöhen muss um ihre kommunalen Aufgaben erfüllen zu können.