

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 18.04.2023		
Beratungspunkt	Sachstand Grundsteuerreform		
Anlagen			
Kontierung			
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Erläuterungen:

I Allgemeines

Die Grundsteuer ist mit einem jährlichen Aufkommen von rd. 4 Mio. € neben der Gewerbesteuer die wichtigste kommunale Steuerquelle der Stadt Donaueschingen.

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 war das derzeitige System der Grundsteuer – insbesondere im Hinblick auf die sog. Einheitsbewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz unter Zugrundelegung der Wertverhältnisse der Jahre 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) – für verfassungswidrig erklärt worden.

Der Gesetzgeber wurde daher aufgefordert bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Der Bundesrat hat am 08.11.2019 dem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer zugestimmt, das zum einen ein neues Bewertungsmodell enthielt (sog. Bundesmodell), den Bundesländern durch Inanspruchnahme der sog. Länderöffnungsklausel jedoch auch die Möglichkeit bietet, ein eigenes Bewertungsmodell zu verabschieden.

Das Land Baden-Württemberg machte von dieser Öffnungsklausel Gebrauch und verabschiedete ein eigenes Bewertungsmodell, das sog. modifizierte Bodenwertmodell. Hierbei wird die Grundsteuer nur auf Basis des Grundstückswertes ermittelt.

Das neue Grundsteuerrecht wird ab 01.01.2025 umgesetzt.

Vereinfacht dargestellt wird die Grundsteuer hiernach wie folgt berechnet:

I.1 Zur Grundsteuer A (land- u. forstwirtschaftliche Grundstücke),
geplantes Aufkommen in DS 2023 **89.000 €**

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke):

Methode: Vereinfachtes typisiertes Ertragswertverfahren (entspricht Bundesmodell)

(Typisierter Reinertrag ¹ + Zuschläge)	x	Kapitalisierungsfaktor	=	Grundsteuerwert
		18,6		(Bemessungsgrundlage)
Festsetzung durch das Finanzamt				

Grundsteuerwert	x	kommunaler Hebesatz für Grundsteuer A	=	Grundsteuer A
Festsetzung durch die Kommune				

¹ Fläche (ar) x typisierter Reinertrag in € (Durchschnitt der letzten 10 Jahre vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt aus dem Testbetriebsnetz|des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft abgeleitet)

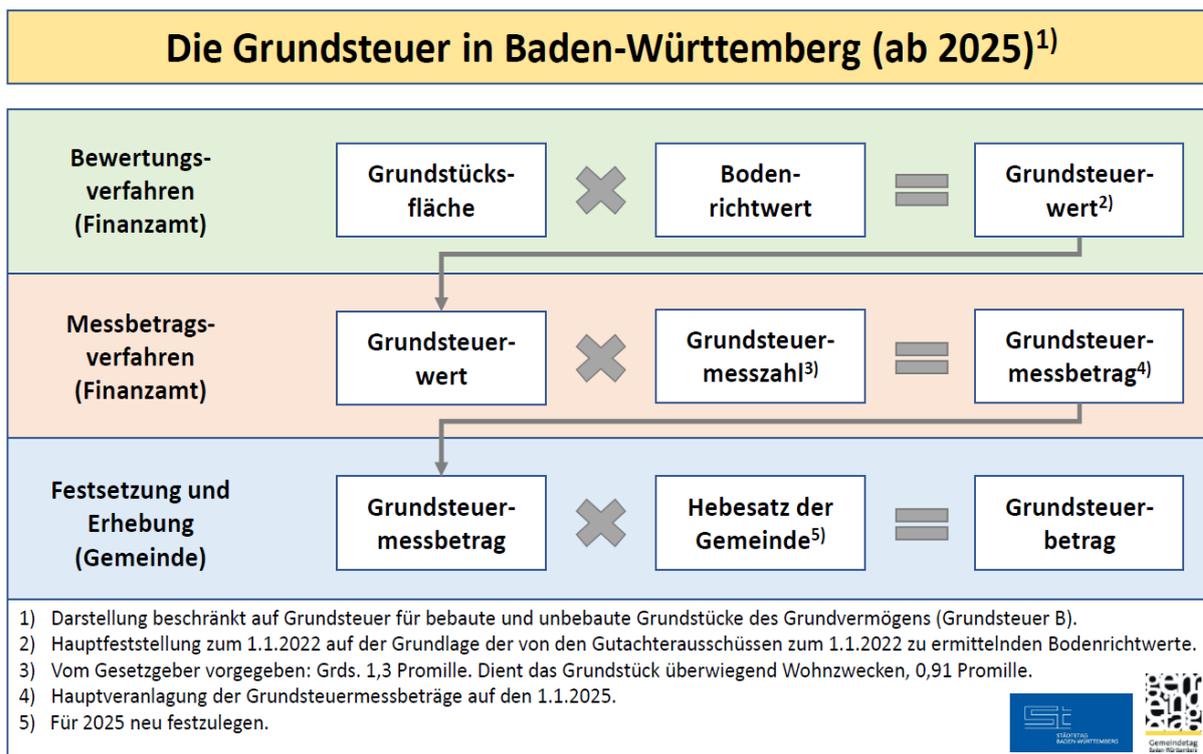
Der Bodenrichtwert, der durch die Gutachterausschüsse ermittelt wird, spielt bei der Festlegung des Grundstückswertes für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft keine Rolle.

I.2 Zur Grundsteuer B (übrige Grundstücke),
geplantes Aufkommen in DS 2023 **3.900.000 €**

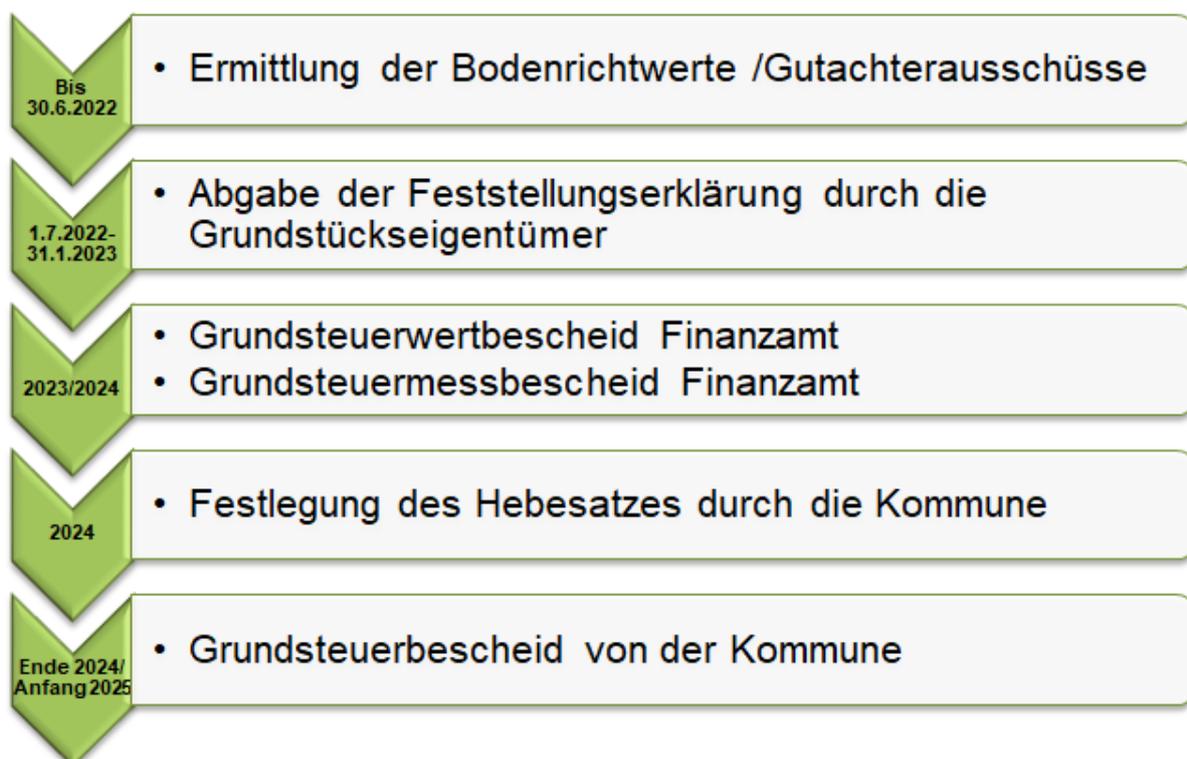
Wie oben dargestellt hat sich das Land Baden-Württemberg dafür entschieden, die Grundsteuer in Zukunft nur noch auf Basis des Grundstückswertes zu ermitteln. Die Gebäude spielen dann keine Rolle mehr. Die Basis der neuen Grundsteuer B in Baden-Württemberg sind die Bodenrichtwerte. Diese mussten bis zum 30. Juni 2022 von den Gutachterausschüssen der Kommunen zum Stichtag 1. Januar 2022 festgestellt werden. Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um einen amtlich festgestellte Wert von Grundstücken in einem bestimmten Gebiet.

Zukünftig wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren erhoben. Zunächst wird der Grundbesitzwert festgesetzt (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße). Je nachdem, ob das Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, wird dann eine Grundsteuermesszahl errechnet. **Die endgültige Grundsteuerbelastung legt wiederum die Kommune durch ihren Hebesatz fest.**

Grafische Darstellung:



II Prozessschritte bis zur geplanten Festsetzung der Grundsteuer B nach der modifizierten Bodenwertmethode



III Status Quo im Umstellungsprozess, Probleme allgemein

Derzeit erlässt das zuständige Finanzamt (FiA) die Grundlagenbescheide für das Jahr 2025 für die spätere endgültige Steuerfestsetzung durch die Stadt DS. Diese Bescheide erhalten sowohl die Steuerpflichtigen, als auch die Stadt Donaueschingen. Der Stadt liegt bereits eine große Zahl von Papierbescheiden vor. Diese Bescheide sollten ab dem 01.03.2023 digital an die Stadt übermittelt werden, dies funktioniert allerdings nicht zuverlässig. Darüber hinaus ist das FiA derzeit nicht in der Lage der hohen Anzahl an Anfragen und Widersprüchen der Steuerpflichtigen Herr zu werden. Von dort wird oft die Auskunft gegeben, dass man doch bei der Kommune anrufen solle. Wie beim FiA bekannt sein sollte, ist die Kommune bei diesem Schritt allerdings eindeutig unzuständig. Als Konsequenz laufen sowohl bei den Kolleginnen im Sachgebiet Steuern und Abgaben als auch bei den Kollegen und Kolleginnen im Gutachterausschuss die Telefone heiß. Eine geregelte Arbeit kann nicht stattfinden.

Außerdem sollen die Kommunen die FiAer unterstützen und die Grundlagenbescheide auf gravierende Fehler prüfen. Die Fehler wären dann dem FiA mittels einer Excel-Tabelle mitzuteilen. Die von der Stadt geprüften Bescheide sind zu 1/3 fehlerhaft. Die Bescheide weisen vor allem folgende Fehler auf:

- Die Steuerschuldner weichen von den städtischen Daten ab.
- Bei Eigentumswohnungen fehlt der Anteil am Grundstück.
- Die Objektadresse oder das Aktenzeichen stimmen nicht mit den alten Messbescheiden überein.

Wie eine Korrektur der fehlerhaften Grundlagenbescheide durch das FiA stattfindet, ist der Stadt nicht bekannt.

Die derzeitige Grundsteuerveranlagung nach dem alten Recht leidet auch unter der Überforderung des FiAs.

Das FiA ist mit der sogenannten Zurechnungsfortschreibung der Grundstücke sehr in Verzug. Unter der Zurechnung versteht man, dass die Grundsteuer für das ganze Jahr immer der Person zugerechnet wird, die am 1. Januar eines Jahres Eigentümer des Grundstückes war. Bei Eigentumswechseln müssen diese entsprechend durch das FiA fortgeschrieben werden. Das FiA nennt hier einen Bearbeitungsstand von **März 2022**. Steuerpflichtige sind aktuell sehr unzufrieden, weil Sie bei der Stadt Grundsteuer für das ganze Jahr 2023 bezahlen müssen, obwohl sie möglicherweise seit April 2022 gar nicht mehr Eigentümer des Grundstücks sind. Das bekommen vor allem die Kolleginnen des Sachgebiets Steuern und Abgaben als auch des Sachgebiets Stadtkasse sehr zu spüren.

IV Ausblick

Bis Mitte 2024 ist vorgesehen, dass der Stadt Donaueschingen alle Grundlagenbescheide (Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid) nach dem neuen Grundsteuerrecht sämtlicher Grundstücke vorliegen. Auf dieser Basis könnte dann im Rahmen der Haushaltsberatungen über die Höhe der künftigen Grundsteuerhebesätze für die Grundsteuer A und B beraten und beschlossen werden. Auf dieser Basis wird die Grundsteuer für Grundstückseigentümer ab 01.01.2025 beschieden. Bislang besteht die Ansicht, dass die Festlegung der Hebesätze aufkommensneutral hinsichtlich des gesamten Steueraufkommens erfolgen sollte.



Beschlussvorschlag:

Die Informationen und der Sachstand zur Grundsteuerreform werden zur Kenntnis genommen.

Beratung: