

Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20.10.2021

Sitzung des Gemeinderates am 22.10.2021

öffentlich

Sitzungsvorlage 122/2021**Erhöhung der Realsteuerhebesätze zum 01.01.2022**Sachverhalt:

Nach § 78 der Gemeindeordnung haben die Gemeinden die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen soweit vertretbar und geboten aus Entgelten für ihre Leistungen und im Übrigen aus Steuern zu beschaffen, soweit die sonstigen Einnahmen nicht ausreichen. Sie haben dabei auf die wirtschaftlichen Kräfte der Abgabepflichtigen Rücksicht zu nehmen.

Eine Kreditfinanzierung kommunaler Aufgaben soll nur erfolgen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wenn diese wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.

Bei der Festsetzung der Steuerhebesätze ist u.a. auch die Gemeindehaushaltsverordnung zu beachten. Hier ist festgelegt, dass der Zahlungsmittelüberschuss aus dem Ergebnishaushalt mindestens die Höhe der ordentlichen Kredittilgungen, einschließlich der Kreditbeschaffungskosten erreichen muss.

Das Landratsamt hat zum Haushalt 2021 strukturelle Maßnahmen gefordert (siehe Haushalterlass 2021 in der Materialsammlung). Die Gemeinde hat in der Vergangenheit jeweils die Möglichkeiten zur Anpassung von Gebühren und Beiträgen genutzt (Kindergartenbeiträge, Friedhofsgebühren, Wassergebühren, Verwaltungsgebühren usw.). Neben der stetigen Sicht auf die Ertragsseite werden bei der derzeitigen Haushaltsplanung 2022 vor allem auch die Aufwendungen kritisch geprüft. Dennoch ist weiterhin von einem nicht unerheblichen Minus im Haushalt auszugehen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung eine Überprüfung und maßvolle Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuern A und B und die Gewerbesteuer (= Realsteuern) vor.

In der **Anlage 1** ist der Entwicklung der Realsteuersätze der letzten Jahre dargestellt.

Anpassung Grundsteuer

Die Gemeinde erhebt von allen Eigentümern eines Grundstückes Grundsteuern, die sich nach dem Wert der jeweiligen Grundstücke richten. Das Grundsteuergesetz unterscheidet für die aktuelle Erhebung der Grundsteuer in die Formen agrarische Grundsteuer: Grundsteuer A; und die bauliche Grundsteuer: Grundsteuer B.

Die Grundsteuer wird in zwei Schritten ermittelt. Das Finanzamt setzt zunächst den Steuermessbetrag fest, welcher der Gemeinde mitgeteilt wird. Durch Anwendung des vom Gemeinderat zu beschließenden Hebesatzes ergibt sich der Grundsteuerertrag für die Kommunen.

Es wird vorgeschlagen, die Hebesätze für die Grundsteuern A und B um jeweils 30 Punkte auf 420 v.H. zu erhöhen. Dies entspricht einer Erhöhung um jeweils 7,7 %.

An den folgenden Beispielen werden die finanziellen Auswirkungen erläutert:

	Art der Nutzung	Fläche	Bisherige Grundsteuer Hebesatz 390 v.H.	Zukünftige Grundsteuer Hebesatz 420 v.H.	Mehrbelastung
Grundsteuer A	Ackerfläche	1,2ha	23,80 EUR	25,60 EUR	1,80 EUR
Grundsteuer B	Einfamilienhaus Baujahr ca. 1985	--	320,00 EUR	345,00 EUR	25,00 EUR

Information zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die Wertermittlung für die Feststellung der Steuermessbeträge als nicht mit dem Grundgesetz vereinbar erklärt. Bis Ende 2024 muss deshalb eine Grundsteuerreform erfolgen, die zum 01.01.2025 in Kraft tritt. Weitere Informationen zur Grundsteuerreform können der Veröffentlichung der Gemeinde in der **Anlage 2** entnommen werden.

Anpassung Gewerbesteuer

Die Gemeinde erhebt von allen gewerblich tätigen Einzelunternehmen, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften Gewerbesteuer, die sich nach dem Gewinn eben dieser richtet. Das bedeutet: Nur Gewerbebetriebe, die im Geschäftsjahr einen Gewinn erzielen, sind gewerbesteuerpflichtig. Das Finanzamt errechnet nach den Regelungen des Gewerbesteuergesetzes einen Grundlagenbescheid. Einfluss auf die Gewerbesteuererträge haben die Kommunen über die durch den Gemeinderat beschlossenen Hebesätze.

Es wird vorgeschlagen, die Hebesätze für die Gewerbesteuer um 10 Punkte auf 370 v.H. zu erhöhen. Dies entspricht einer Erhöhung um 2,8 %.

Eine Erhöhung der Gewerbesteuer kann sich beispielhaft für einzelne Betriebe wie folgt auswirken:

	Jahresgewinn	Steuermessbetrag vom Finanzamt	Aktuelle Gewerbesteuer Hebesatz: 360 v.H.	Erhöhung Hebesatz um 10% auf 370 v.H.	Mehrbelastung
kleiner Betrieb	26.000 EUR	900 EUR	3.240 EUR	3.330 EUR	90 EUR
mittlerer Betrieb	180.000 EUR	5.500 EUR	19.800 EUR	20.350 EUR	550 EUR
größerer Betrieb	3.800.000 EUR	130.000 EUR	468.000 EUR	481.000 EUR	13.000 EUR

Begründung der Anpassungen

- Die Ausgaben der Gemeinde steigen weiter an. Dem stehen jedoch nicht in gleichem Maße höhere Einnahmen gegenüber.
- Die bisher getätigten und die anstehenden Investitionen kommen letztlich allen Bürgern der Gemeinde zugute. Deshalb ist es vertretbar, wenn sich viele Bürger an der Finanzierung der Investitionen beteiligen.
- Die Gemeindeordnung schreibt vor, dass entsprechend den Grundsätzen der Einnahmenschaffung gemäß §78 der Gemeindeordnung die Eigenfinanzierung vor der Kreditfinanzierung steht.
- Hinweis der Rechtsaufsichtsbehörde mit dem Haushaltserlass vom 8. März 2021, dass zur Verbesserung der Ergebnisse strukturelle Maßnahmen zu ergreifen sind.
- Mit der vorgeschlagenen Erhöhung erfolgt eine Angleichung an das Niveau der umliegenden Gemeinden (**Anlage 3**).

Finanzielle Auswirkung der Erhöhung der Realsteuern:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbesteuer
Aufkommen bei gleichbleibendem Hebesatz	49.000 EUR	1.100.000 EUR	1.900.000 EUR
Bei Erhöhung wie vorgeschlagen	52.769 EUR	1.184.614 EUR	1.952.779 EUR
Mehraufkommen	3.769 EUR	84.614 EUR	52.779 EUR

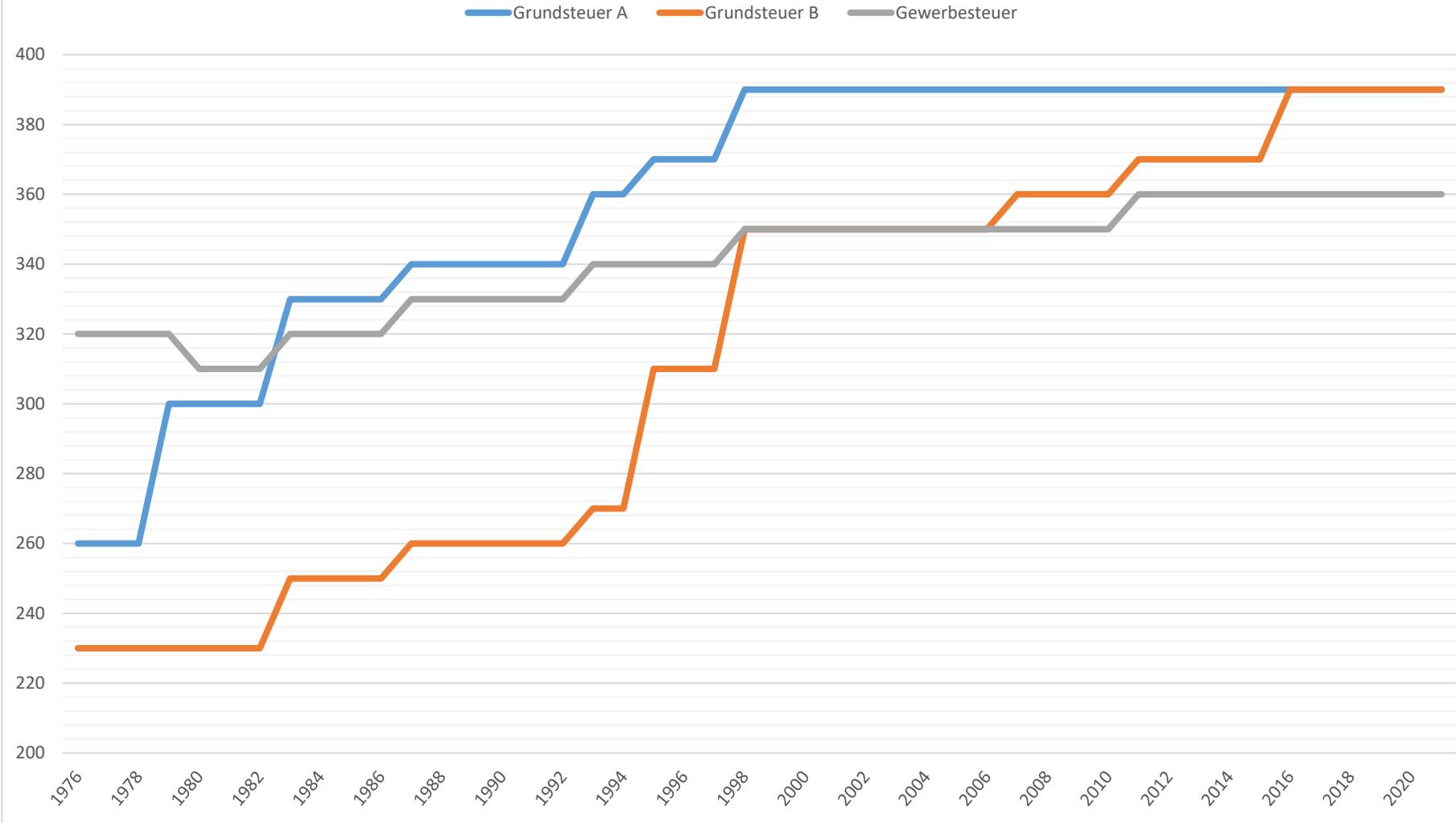
Mehraufkommen gesamt an Realsteuern bei der Erhöhung wie vorgeschlagen: **141.162 EUR**

Beschlussvorschlag:

1. Die Grundsteuerhebesätze für die Grundsteuern A und B werden ab dem Haushaltsjahr 2022 auf 420 v.H. festgesetzt.
2. Der Gewerbesteuerhebesatz wird ab dem Haushaltsjahr 2022 auf 370 v.H. festgesetzt.
3. Die Festsetzung des Hebesatzes erfolgt im Rahmen der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022.

js

Gemeinde Nordheim: Entwicklung Realsteuersätze

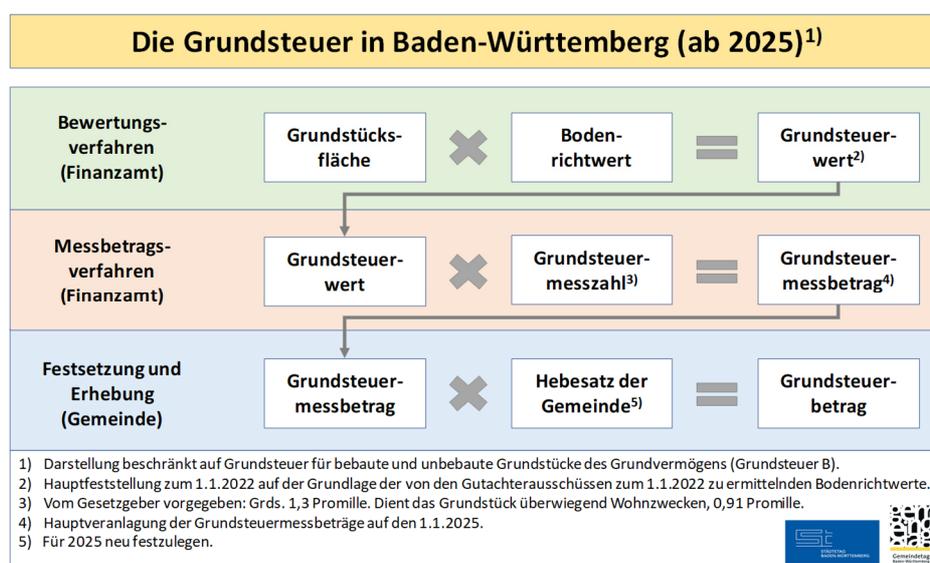




Das im November 2020 verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt erst ab dem 1. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden ab dem Jahr 2025 auswirken.

Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer B (letztlich für alle bebauten und unbebauten Grundstücke, sofern nicht der Grundsteuer A für Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen) nach dem so genannten „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt. Dieses basiert im Wesentlichen auf zwei Werten, der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuerwert. Dieser Grundsteuerwert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Steuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer ist. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl um einen Abschlag in Höhe von 30 Prozent gemindert, beträgt als 0,91 Promille.

Der Steuermessbetrag wird, wie auch bisher, durch das Finanzamt im Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Der Grundsteuermessbetrag wird, wie bisher, mit dem jeweiligen Hebesatz der Gemeinde/Stadt multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt.



Grafik Grundsteuer in Baden-Württemberg ab 2025

Derzeit sind noch keine belastbaren Aussagen dazu möglich, wie hoch die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 für die einzelnen Grundstücke ausfallen und welche Belastungsveränderungen es geben wird! Dazu müssen erst die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 ermittelt werden; diese werden voraussichtlich im Sommer 2022 vorliegen. Im Laufe des Jahres 2022 werden die Grundstückseigentümer*innen von der Finanzverwaltung voraussichtlich durch eine Allgemeinverfügung zur Abgabe einer elektronischen Steuererklärung aufgefordert. Anschließend erlässt das Finanzamt die Grundsteuermessbescheide.

Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist neben den bodenwertgeprägten neuen Grundsteuermessbeträgen der künftige im Jahr 2025 anzuwendende Hebesatz. Diesen kann die Gemeinde/Stadt erst ermitteln, wenn sie aus den Messbescheiden des Finanzamts die Summe der neuen Messbeträge kennt. Diese Datenbasis wird den Gemeinden/Städten voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2024 vollständig vorliegen. Vorher lässt sich nicht absehen, ob und inwieweit der Hebesatz gegenüber dem bisherigen Hebesatz erhöht oder ermäßigt werden muss, um das für 2025 angestrebte Grundsteueraufkommen zu erreichen. Anders ausgedrückt: Je nach der Veränderung der neuen Messbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen kann bereits mit einem deutlich niedrigeren Hebesatz das angestrebte Aufkommen erzielt werden. Andererseits kann auch ein deutlich höherer Hebesatz nötig sein, um das Aufkommen in bisheriger Höhe zu erreichen. Daher können auch Beispielsberechnungen mit dem bisherigen Hebesatz nicht zu belastbaren Aussagen im Hinblick auf die Höhe der künftigen Grundsteuer führen.

Auch bei insgesamt angestrebter Aufkommensneutralität wird es allerdings zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen zu Belastungsverschiebungen kommen. D.h. es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist und Grundstücke, für die weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, in der die bisherige Bewertung und damit auch die Verteilung der Grundsteuerlast auf die Grundstücke als verfassungswidrig erachtet und dem Gesetzgeber eine Neuregelung aufgegeben wurde, die zwangsläufige Folge der Reform.

Nähere Informationen zum Landesgrundsteuergesetz finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg unter <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/haushalt-finanzen/grundsteuer/>.

Realsteuerhebesätze 2021Landratsamt Heilbronn
Kommunales und Prüfung
Stand: 01.01.2021

Gemeinde	Grundsteuer A v.H.
Abstatt	290
Neckarsulm *	300
Neckarwestheim	300
Ilfsfeld	330
Massenbachhausen	330
Talheim	340
Flein	350
Hardthausen a.K.	350
Langenbrettach	350
Möckmühl	350
Eppingen *	355
Neuenstadt a.K.	360
Untergruppenbach	360
Cleebronn	370
Erlenbach	370
Güglingen	370
Jagsthausen	370
Untereisesheim	370
Wüstenrot	370
Bad Friedrichshall	375
Bad Rappenau *	375
Beilstein	375
Kirchartt	375
Eberstadt	380
Ellhofen	380
Pfaffenhofen	380
Widdern	380
Obersulm	385
Bad Wimpfen	390
Gemmingen	390
Ittlingen	390
Lauffen a.N.	390
Leingarten	390
Nordheim	390
Oedheim	390
Offenau	390
Lehensteinsfeld	395
Löwenstein	395
Neudenau	400
Schwaigern	400
Siegelsbach	400
Zaberfeld	400
Brackenheim	420
Gundelsheim	440
Weinsberg	440
Durchschnitt:	373

Gemeinde	Grundsteuer B v.H.
Neckarwestheim	300
Talheim	300
Neckarsulm *	320
Erlenbach	340
Abstatt	350
Flein	350
Gemmingen	350
Hardthausen a.K.	350
Langenbrettach	350
Möckmühl	350
Untereisesheim	350
Zaberfeld	350
Eppingen *	355
Ilfsfeld	360
Neuenstadt a.K.	360
Untergruppenbach	360
Cleebronn	370
Güglingen	370
Wüstenrot	370
Kirchartt	375
Obersulm	375
Ellhofen	380
Ittlingen	380
Löwenstein	380
Lauffen a.N.	390
Leingarten	390
Massenbachhausen	390
Nordheim	390
Oedheim	390
Offenau	390
Pfaffenhofen	390
Lehensteinsfeld	395
Schwaigern	400
Siegelsbach	400
Bad Rappenau *	410
Eberstadt	410
Jagsthausen	410
Neudenau	410
Bad Wimpfen	420
Brackenheim	420
Widdern	420
Bad Friedrichshall	440
Beilstein	440
Gundelsheim	440
Weinsberg	440
Durchschnitt:	379

Gemeinde	Gewerbesteuer v.H.
Güglingen	330
Neckarsulm *	340
Neckarwestheim	340
Erlenbach	340
Zaberfeld	340
Oedheim	345
Massenbachhausen	350
Talheim	350
Flein	350
Möckmühl	350
Cleebronn	350
Pfaffenhofen	350
Siegelsbach	350
Eppingen *	355
Neuenstadt a.K.	355
Untereisesheim	355
Lauffen a.N.	355
Abstatt	360
Ilfsfeld	360
Hardthausen a.K.	360
Langenbrettach	360
Untergruppenbach	360
Bad Friedrichshall	360
Nordheim	360
Neudenau	360
Lehensteinsfeld	365
Widdern	370
Obersulm	370
Bad Wimpfen	370
Gemmingen	370
Leingarten	370
Offenau	370
Brackenheim	370
Kirchartt	375
Ellhofen	375
Jagsthausen	380
Wüstenrot	380
Bad Rappenau *	380
Beilstein	380
Eberstadt	380
Schwaigern	380
Weinsberg	385
Gundelsheim	390
Ittlingen	395
Löwenstein	395
Durchschnitt:	363