



## Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 2 - Finanzen und Wirtschaft  
Amt: Stadtkämmerei  
Erstelldatum: 19.11.2024  
Vorlagen-Nr.: BV/347/2024

### Grundsteuerreform 2025 – Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer ab dem Haushaltsjahr 2025

#### Beratungsfolge:

Finanz-, Vergabe-, Grundstücks- und Sanierungsausschuss	27.11.2024
Stadtrat	16.12.2024

#### Sachstandsbericht:

##### Allgemeines zur Grundsteuerreform:

Wer Eigentum besitzt, muss in Deutschland eine Realsteuer, die Grundsteuer, an die Kommunen entrichten. Unterschieden wird zwischen Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Grundsteuer B für bebaute oder bebaubare Grundstücke.

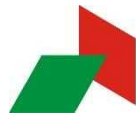
##### Die Grundsteuer wurde bisher wie folgt ermittelt und festgesetzt:

- Die Finanzämter stellten einen sog. Einheitswert fest, der als Grundlage für die weitere Berechnung der Grundsteuer diente.
- Der Einheitswert wurde anschließend mit einer Steuermesszahl multipliziert, um den Steuermessbetrag zu erhalten.
- Durch Anwendung des Hebesatzes der jeweiligen Gemeinde auf diesen Steuermessbetrag ergab sich dann die festzusetzende Grundsteuer.

Das Bundesverfassungsgericht hat nun mit Urteil vom 10.04.2018 entschieden, dass die Grundlage für die Grundsteuer, die Einheitsbewertung, soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 verfassungswidrig ist.

Grund ist der, dass die Finanzämter die bisherigen Einheitswerte entgegen der Gesetzesvorschrift nicht alle 6 Jahre neu festgestellt haben (Hauptfeststellung), sondern die Grundlage für die Grundsteuer völlig veraltete Werte bilden. So wurde in den alten Bundesländern letztmalig auf den 01.01.1964 und in den neuen Bundesländern auf den 01.01.1935 eine Feststellung durchgeführt.

Aufgrund dieses Urteils wurde dem Gesetzgeber auferlegt eine Neuregelung dieser Einheitsbewertung bis zum 31. Dezember 2019 zu schaffen. Zur Vereinfachung des Besteuerungsverfahrens darf nach Verkündung einer Neuregelung das bisherige Bewertungsverfahren der Einheitsbewertung für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.



Der Gesetzgeber hat ein neues Verfahren erarbeitet und am 08.11.2019 der Reform abschließend und fristgerecht, d. h. vor Ablauf des 31.12.2019, zugestimmt.

#### Länderöffnungsklausel - wertunabhängiges Berechnungsmodell

Auf Initiative des Bundesland Bayerns können sich die Bundesländer anstelle des wertabhängigen Modells auch dafür entscheiden, die Grundsteuer nach einem „wertunabhängigen Modell“ zu berechnen, das sich im Grundsatz lediglich an der Fläche orientiert.

Der Wert des Grundstücks, seine Lage, das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung hier keine Rolle.

Vielmehr sieht das Bayerische Grundsteuergesetz feste, sogenannte Äquivalenzzahlen vor.

Diese betragen

- für das Grundstück 0,04 Euro/qm
- für Wohngebäudeflächen 0,35 Euro/qm
- für Flächen der Nichtwohngrundstücke 0,50 Euro/qm

Die Grundsteuermesszahl beträgt sowohl für den Grund und Boden als auch für Gebäudeflächen grundsätzlich 100 %.

Handelt es sich um Wohnflächen, liegt für diese die Grundsteuermesszahl bei 70 %.

#### Bewertung der Land- und Forstwirtschaft

Die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen mittels einer weitgehenden Automation des Bewertungs- und Besteuerungsverfahrens.

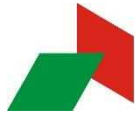
Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Sollertrag des Grundes und Bodens sowie der stehenden und umlaufenden Betriebsmittel) und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln.

Die jeweilige Grundstücksfläche der jeweiligen Nutzung wird mit dem Bewertungsfaktor multipliziert, sodass sich der Reinertrag der individuell genutzten land- und forstwirtschaftlichen Fläche ergibt. Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert.

Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen

- Wohnzwecken oder
- anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,

werden dem Grundvermögen zugerechnet (§ 232 Abs. 4 Nr. 1 BewG).



**Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab 01.01.2025:**

Die Grundsteuerreform wird mit der Hebesatzfestlegung für das Jahr 2025 voraussichtlich noch nicht abgeschlossen sein. Es ist davon auszugehen, dass es in den Folgejahren noch zu reformbedingten Anpassungen bei den Messbetragsdaten kommen wird und dies zu nochmaligen Hebesatzanpassungen führen kann.

Grundlage für die Neufestlegung bzw. der Höhe der Grundsteuerhebesätze sind die vom Finanzamt Weiden i.d.OPf. mitgeteilten Grundsteuermessbeträge. Da der Stadt Weiden i.d.OPf. zum Zeitpunkt der Hebesatzfestlegung noch nicht alle Grundsteuermessbeträge bereitgestellt wurden, ist der jeweilige Hebesatz auf Basis der vorhandenen Messbetragsdaten und mit Hilfe einer Schätzung der ausstehenden Messbetragsdaten zu bestimmen.

Die Zielgenauigkeit der Hebesätze lässt sich voraussichtlich aber erst in den Folgejahren feststellen. Etwaige geringfügige Abweichungen zu Gunsten des Grundsteueraufkommens widersprechen dabei nicht dem Ziel der Aufkommensneutralität. Es kann bei der Aufkommensneutralität keine absolute Genauigkeit geben.

Die Überprüfung und der Vergleich der Datensätze haben teilweise erhebliche Abweichungen, beim Grundvermögen, zwischen altem und neuem Recht ergeben. Diese Abweichungen sind teils dem geänderten Recht, teils falsch ausgefüllten Erklärungen geschuldet. Die Stadt Weiden i.d.OPf. ist an die Grundlagenbescheide gebunden und Änderungen können nur beim Finanzamt Weiden i.d.OPf. beantragt werden.

Es ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden. Diese Änderungen könnten die aktuellen Zahlen nochmals stark beeinflussen, weshalb eine sichere und präzise Berechnung des Hebesatzes derzeit nur schwer und ungenau möglich ist.

Für das Veranlagungsjahr 2025 wurden bislang insgesamt 18.554 Steuerfälle verarbeitet; hiervon 757 Datensätze für die Grundsteuer A und 17.797 Datensätze für die Grundsteuer B.

Nach Rücksprache mit dem Finanzamt Weiden i.d.OPf. ist davon auszugehen, dass aktuell ca. 4.000 Fälle noch nicht bearbeitet worden sind und die Bearbeitung voraussichtlich noch ca. 6 Monate in Anspruch nehmen wird.

Bei den aktuell geltenden Hebesätzen errechnen sich für das Jahr 2025 bei den oben genannten Datensätzen folgende Jahres-Soll-Werte:

**Grundsteuer A:**

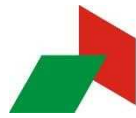
Messbetragsvolumen 17.950,00 € x Hebesatz 320 v. H. = 57.440,00 €

**Grundsteuer B:**

Messbetragsvolumen 1.926.043,00 € x Hebesatz 400 v. H. = 7.704.172,00 €

Diese geplanten Jahressollwerte beziffern den aktuellen Stand, welche Hintergrund für die bereits verarbeiteten Daten für das Jahr 2025 sind.

Ausgangsbasis sind die bisherigen Planwerte der Grundsteuer A in Höhe von 51.000,00 € und der Grundsteuer B in Höhe von 7.500.000,00 €.



Im Hinblick auf etwaige Unwägbarkeiten und eventuellen Berichtigungen im Jahr 2025 wird empfohlen, die Hebesätze für die Grundsteuer A von 320 v. H. und Grundsteuer B von 400 v. H. zu belassen.

Nach Vorlage weiterer Datensätze und möglicher Korrekturen ist eine weitere Anpassung jederzeit möglich.

Die unter § 2 der Grundsteuer-Hebesatzsatzung definierten Hebesätze müssen zum 01.01.2025 in Kraft treten, um eine rechtliche Grundlage für die Steuererhebung zu schaffen.

**Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):**

Keine personellen Auswirkungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine finanziellen Auswirkungen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hebesätze für die Grundsteuer werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

Grundsteuer A:	320 v. H.
Grundsteuer B:	400 v. H.

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuer (Hebesatzsatzung) wird dann zum Beschluss erhoben.

**Anlagen:**

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer