

VA 12.10.2021 TOP 6 Grundsteuer - Erhöhung der Hebesätze

Anfrage der FDP-Fraktion

Anfrage von Herrn Dr. Dietmar Foth, FDP-Fraktion, per E-Mail am 09.10.2021 an Herrn Jürgen Eberle, Amtsleiter der Stadtkämmerei und Liegenschaften, und in „CC“ an Herrn Reitemann, Oberbürgermeister der Stadt Balingen:

„Sehr geehrter Herr Eberle,

ich bitte als Grundlage für die Diskussion zu TOP 6,

- um eine Aufstellung, welche Einnahmen die Stadt in den Jahren 2004 bis 2020 jeweils aus der Grundsteuer A und B (getrennt und in Summe) erzielt hat;
- um Mitteilung, ob eine Aussage möglich ist, wie sich in diesem Zeitraum die Zahl der Grundstücke, die von der Grundsteuer B erfasst werden, entwickelt hat (und wenn ja, wie);
- Auskunft, wie der Grundsteuermessbetrag, welcher neben dem Hebesatz für die Höhe der Grundsteuer maßgeblich ist, ermittelt wird (Auswirkung des Kaufkraftschwunds/Inflation auf Grundsteuermessbetrag).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dietmar Foth

FDP-Fraktion“

Antwort von Herrn Jürgen Eberle, Amtsleiter der Stadtkämmerei und Liegenschaften, per E-Mail am 11.10.2021 an Herrn Dr. Dietmar Foth, FDP-Fraktion, und in „CC“ an Herrn Reitemann, Oberbürgermeister der Stadt Balingen sowie Herrn Schäfer, Bürgermeister der Stadt Balingen:

„Sehr geehrter Herr Dr. Foth,

danke für Ihre Anfrage, die wir in den wesentlichen Teilen wie folgt beantworten können:

Zu Frage 1 ist eine Tabelle (Anlage 1) angefügt. Es fehlen darin die Angaben zu der Anzahl der Objekte in den Jahren 2004 und 2005. Diese konnten wir spontan nicht mehr ermitteln. Die konkrete Ursache des auffallenden Sprungs nach unten in der Objektanzahl in den Jahren bis 2007 nach 2008 konnten wir ebenfalls nicht hinreichend recherchieren. Wir würden spontan größere Flurbereinigungsmaßnahmen oder ähnliches vermuten. Die Tabelle dürfte dennoch eine gewisse Aussagekraft in Bezug auf Ihre Fragestellung ermöglichen.

Zu Frage 2:

Die Anzahl der Objekte mit Grundsteuer B können wir von der Gesamtzahl der Objekte nicht ohne weiteres trennen. Diese Möglichkeit gibt uns das spezielle Veranlagungsmodul von Land und Rechenzentrum nur eingeschränkt. Wir müssten dazu eine Liste mit ca. 1.500 Seiten manuell durchzählen. Tendenziell dürfte dies jedoch der weitaus größere Teil der 19.159 Objekte (Stand 2020) sein. Bei der Veranlagung zur gesplitteten Abwassergebühr haben wir beispielsweise rund 12.500 Objekte in der Veranlagung, die in der Regel auch bebaubar sind. Irgendwo zwischen diesen beiden Größen liegt die Anzahl der Objekte, die mit der

Grundsteuer B veranlagt werden (es gibt ja auch noch nicht versiegelte Flächen, die bebau-
bar sind). Wir haben beim Rechenzentrum eine zusätzliche Auswertung angefordert, aus der
die genaue Zahl ersichtlich werden sollte.

Zu Frage 3:

Gegenwärtig wird die Grundsteuerschuld in einem mehrstufigen Verfahren berechnet und
von drei Faktoren bestimmt: Dem Einheitswert des Grundbesitzes, der Grundsteuermesszahl
sowie dem Grundsteuerhebesatz. Das Produkt aus Einheitswert und Grundsteuermesszahl
ergibt den Grundsteuermessbetrag, der dann mit dem Grundsteuerhebesatz multipliziert
wird, um die Höhe der Grundsteuerschuld zu bestimmen.

**Der Grundsteuermessbetrag wird durch einen Grundlagenbescheid des Finanzamts
festgesetzt und ist bindend für den Erlass des eigentlichen Grundsteuerbescheides
durch die Stadt (vgl. Anlagen 2 und 3).**

Die „Auswirkung des Kaufkraftschwunds/Inflation auf Grundsteuermessbetrag“ wäre insoweit
seitens der Finanzverwaltung über die Faktoren Einheitswert oder Grundsteuermesszahl va-
riabel.

Die **Grundsteuermesszahl** ist u.W. seit Jahren unverändert im Grundsteuergesetz festge-
legt und gibt an, welcher Teil des Einheitswertes grundsteuerpflichtig ist. Die Höhe der
Grundsteuermesszahl ist abhängig vom Grundstückstyp sowie der Höhe des Einheitswertes
des Grundbesitzes. In den westdeutschen Bundesländern variiert sie (für die Grundsteuer B)
zwischen 2,6 Promille und 3,5 Promille, in den ostdeutschen Bundesländern zwischen fünf
und zehn Promille. Die höheren Grundsteuermesszahlen in den ostdeutschen Bundeslän-
dern sind bedingt durch die im Allgemeinen geringeren Einheitswerte.

Der **Einheitswert** soll den auf einen bestimmten Stichtag bezogenen Wert des Grundbesit-
zes widerspiegeln. Das Bewertungsgesetz sieht vor, dass die Einheitswerte in einem stan-
dardisierten Verfahren wiederkehrend alle sechs Jahren bestimmt werden (sogenanntes
Hauptfeststellungsverfahren; vgl. §§19 ff. BewG). Tatsächlich erfolgte in der Bundesrepublik
Deutschland jedoch die letzte vollständige Neubewertung des Grundbesitzes im Rahmen ei-
nes zwischen Mitte der 1960er und Anfang der 1970er Jahre durchgeführten Hauptfeststel-
lungsverfahrens. Die Einheitswerte wurden dabei für den Stichtag 1. Januar 1964 ermittelt.
Das letzte Hauptfeststellungsverfahren, bei dem auch Einheitswerte für den Grundbesitz auf
dem Gebiet der neuen Bundesländer ermittelt wurden, datiert sogar noch vor dem 2. Welt-
krieg. Die Bewertung des Grundbesitzes bezog sich dabei auf den Stichtag 1. Januar 1935.
Zu einer Neubewertung des Grundbesitzes ist es seither nicht mehr gekommen. Die gegen-
wärtig für die Berechnung der Grundsteuerschuld verwendeten Einheitswerte entsprechen
daher noch immer den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964 für die westdeutschen Bundes-
länder bzw. 1935 für die ostdeutschen Bundesländer. Bei Einheiten, die nach 1964 bzw.
1935 entstanden sind, wurde bzw. wird der Einheitswert nachträglich festgestellt. Für die Ein-
heitswertbestimmung im Zuge der sogenannten Nachfeststellung sind jedoch die Wertver-
hältnisse aus den Jahren 1964 (West) bzw. 1935 (Ost) maßgeblich.
Bei der Ermittlung der Einheitswerte wird grundsätzlich zwischen unbebauten und bebauten
Grundstücken unterschieden. Bei unbebauten Grundstücken wird die Grundstücksfläche ein-
fach mit dem entsprechenden Bodenrichtwert aus dem Jahr 1964 (West) bzw. 1935 (Ost)
multipliziert.
Die Bewertung bebauter Grundstücke ist dagegen komplizierter. Sie erfolgt in der Regel über
das sogenannte Ertragswertverfahren, in Ausnahmefällen auch über das sogenannte Sach-
wertverfahren.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen die erwünschten Anhaltspunkte für die Konkreti-
sierung Ihrer Einschätzung zu ermöglichen. Die aktuelle Teuerung der Grundstückspreise

dürfte nach meiner Einschätzung insoweit bislang wenig Einfluss auf die Höhe des Grundsteuermessbetrages genommen haben, so ich Ihre Frage richtig deute. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Eberle“

VA 12.10.2021 TOP 6 Grundsteuer - Erhöhung der Hebesätze

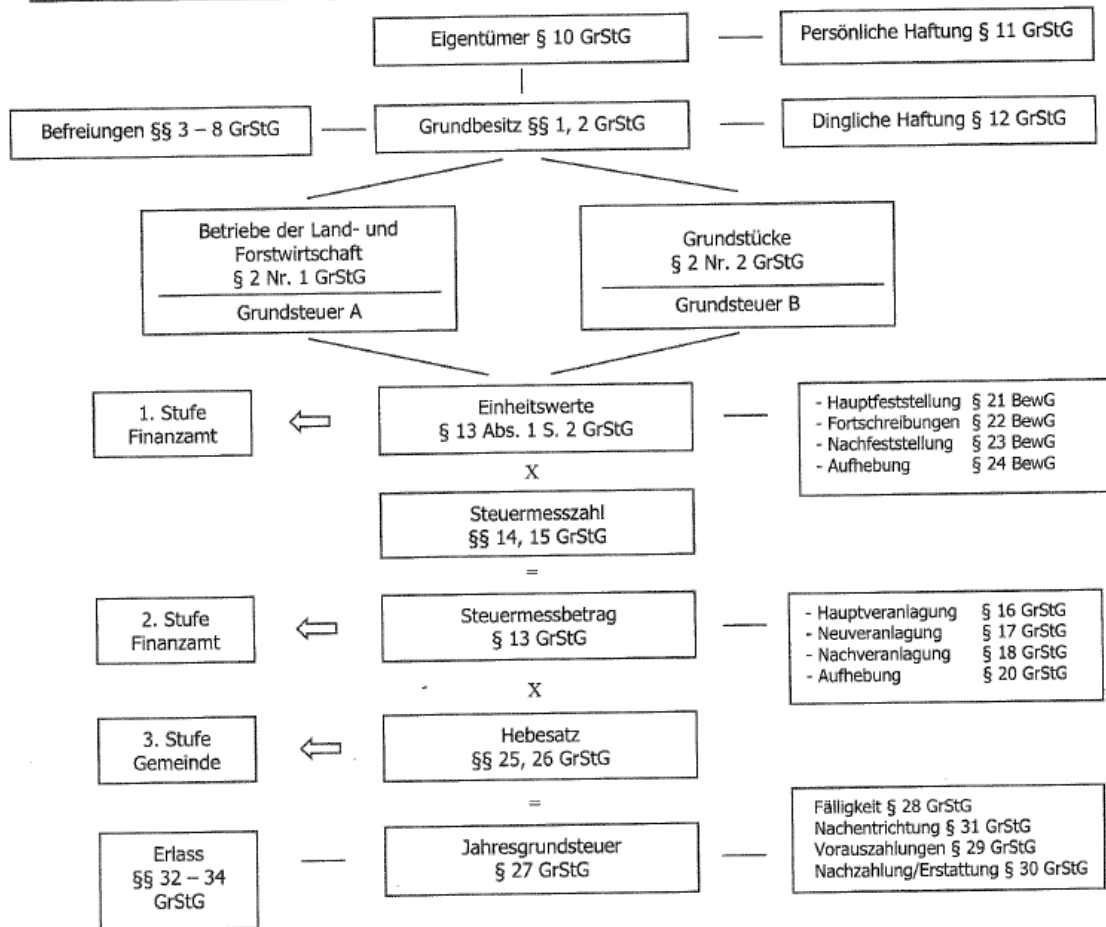
Anlage 1 - Übersicht Grundsteueraufkommen

Jahr	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gesamtsumme	Anzahl Objekte
2020	57.708,00 €	5.862.997,00 €	5.920.705,00 €	19.159
2019	58.473,47 €	5.633.132,24 €	5.691.605,71 €	19.012
2018	58.825,43 €	5.605.538,87 €	5.664.364,30 €	18.917
2017	58.582,81 €	5.527.872,28 €	5.586.455,09 €	18.829
2016	59.080,66 €	5.419.185,46 €	5.478.266,12 €	18.877
2015	59.876,01 €	5.476.947,36 €	5.536.823,37 €	18.879
2014	58.492,57 €	5.390.070,97 €	5.448.563,54 €	18.824
2013	61.967,36 €	5.401.276,04 €	5.463.243,40 €	18.700
2012	58.772,54 €	5.255.203,53 €	5.313.976,07 €	18.626
2011	60.314,80 €	5.251.020,65 €	5.311.335,45 €	18.565
2010	62.780,72 €	4.906.130,12 €	4.968.910,84 €	18.573
2009	56.680,67 €	4.806.778,81 €	4.863.459,48 €	18.528
2008	57.103,04 €	4.764.674,85 €	4.821.777,89 €	18.938
2007	55.940,52 €	4.773.681,28 €	4.829.621,80 €	22.891
2006	81.729,25 €	4.667.046,45 €	4.748.775,70 €	22.032
2005	50.392,44 €	4.686.096,70 €	4.736.489,14 €	
2004	54.588,68 €	4.593.777,52 €	4.648.366,20 €	

VA 12.10.2021 TOP 6 Grundsteuer - Erhöhung der Hebesätze

Anlage 2 - Schema Grundsteuer

Schematische Darstellung der Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz:



VA 12.10.2021 TOP 6 Grundsteuer - Erhöhung der Hebesätze

Anlage 3 - Schema Grundsteuererhebung

Checkliste zur Grundsteuerprüfung:

Wie wird der Grundsteuermessbetrag seitens der Finanzämter berechnet?	➤ 1. Stufe = Ermittlung von Einheitswerten durch das Finanzamt ➤ Hierbei erlässt das Finanzamt einen Einheitswertbescheid (= Verwaltungsakt) ➤ Wenn sich an den Verhältnissen nichts ändert, bleibt der Einheitswertbescheid unverändert. ➤ Bei einem Eigentümerwechsel, einer Wertänderung (z.B. durch Anbau) oder bei einer Änderung der Art des Grundstücks wird der Einheitswert nach § 22 BewG fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt dann auf den 01.01 des auf die Änderung der Verhältnisse folgenden Kalenderjahres. ➤ 2. Stufe = Ermittlung des Grundsteuermessbetrags (§ 13 GrStG) durch das Finanzamt = Einheitswert (§ 19 BewG) x Grundsteuermesszahl (§§ 14 und 15 GrStG) ➤ Bitte beachten Sie, dass für die verschiedenen Grundstücke unterschiedliche Grundsteuermesszahlen zur Anwendung. ➤ Hierbei erlässt das Finanzamt einen weiteren Grundsteuermessbescheid (= Verwaltungsakt) ➤ Bei den Verwaltungsakten handelt es sich um sogenannte Grundlagenbescheide. Diese werden vom Finanzamt gleichzeitig den Abgabenschuldner bekanntgegeben. Diese sind für andere Verwaltungsakte bindend. ➤ Die Kommune erhält lediglich eine Mehrfertigung nach § 184 Abs. 3 AO.
Wie wird die Grundsteuer seitens der Kommunen berechnet?	➤ Grundsteuerberechnung: Grundsteuermessbetrag x Hebesatz der Kommune (§ 16 GewStG) ➤ Kommune erlässt einen Grundsteuerbescheid ➤ Hierbei handelt es sich um einen sogenannten Folgebescheid.
Wer ist Steuerschuldner?	➤ Steuerschuldner ist nach § 10 GrStG derjenige, dem der Steuergegenstand bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet wird. ➤ Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner (§ 10 Abs. 3 GrStG, § 44 AO).
Vorauszahlungen der Grundsteuer?	➤ Der Steuerschuldner hat bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten (§ 29 GrStG).
Wann entsteht die Grundsteuer?	➤ Die Grundsteuer entsteht mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist (§ 9 Abs. 2 GrStG).

Wann und wie lange wird die Grundsteuer festgesetzt?	➤ Grundsteuer wird nach § 27 Abs. 1 GrStG für das Kalenderjahr festgesetzt. ➤ Die Grundsteuer ist damit eine Jahressteuer. ➤ Dabei wird die Grundsteuer immer nach den Verhältnissen zu Beginn des Kalenderjahres festgesetzt (§ 9 Abs. 1 GrStG). ➤ Nicht relevant sind privatrechtliche Vereinbarungen über den Zeitpunkt von Nutzen und Lasten (z.B. in einem Kaufvertrag). ➤ Der Hebesatz kann für ein Kalenderjahr oder mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden (§ 25 Abs. 2 GrStG).
Wann wird die Grundsteuer fällig?	➤ Die Grundsteuer wird zu einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15.02, 15.05, 15.08 und 15.11 eines Jahrs fällig (§ 28 GrStG). ➤ Für Kleinbeträge können die Kommunen nach § 28 Abs. 2 GrStG folgende Fälligkeiten bestimmen a) Grundsteuer ≤ 15 Euro = Fälligkeit am 15.08. b) 15 Euro < Grundsteuer ≤ 30 Euro = Fälligkeit am 15.02. und 15.08. mit der Hälfte des Jahresbetrages ➤ Auf Antrag des Steuerschuldners kann der Jahresbetrag auch zum 01.07. eines Jahres bezahlt werden (§ 28 Abs. 3 GrStG). ➤ Bei Änderungen und Neufällen wird der sich für bereits verstrichene Fälligkeitstage ergebende Grundsteuerbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Grundsteuerbescheids fällig (§ 31 GrStG).
Bis zu welchem Zeitpunkt muss der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung gefasst sein?	➤ Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahrs mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahrs zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet (§ 25 Abs. 3 GrStG)
Wie sieht es mit Grundsteuervorauszahlungen aus?	➤ Der Steuerschuldner hat nach § 29 GrStG bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten.
Was passiert in der sogenannten haushaltslosen Zeit (Interimszeit)?	➤ Häufig ist die Haushaltssatzung, die die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze enthält, am 15.02. eines Jahres (=1. Fälligkeit) noch nicht beschlossen. ➤ Der Gemeinderat hat noch die Möglichkeit, die Hebesätze rückwirkend nach § 25 Abs. 3 GrStG zum Jahresbeginn zu ändern. ➤ Eine endgültige Festsetzung ist damit noch nicht möglich. ➤ Der Steuerschuldner hat nach § 29 GrStG bis zur Bekanntgabe eines neuen Steuerbescheids zu den bisherigen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten.

	➤ Wird der Hebesatz dann erhöht, ist eine Abrechnung über die Grundsteuervorauszahlungen durchzuführen: a) Grundsteuervorauszahlungen < neue Grundsteuer = Fälligkeit 1 Monat nach Bekanntgabe des neuen Grundsteuerbescheids (§ 30 Abs. 1 GrStG). b) Grundsteuervorauszahlungen > neue Grundsteuer = Fälligkeit nach Bekanntgabe (Aufrechnung oder Rückzahlung) (§ 30 Abs. 1 GrStG).
Ist der Hebesatz für alle in einer Gemeinde gleich?	➤ Der Hebesatz wird von einer Kommune nach § 25 GrStG in der Haushaltssatzung (§ 79 GemO) oder in einer eigenen Hebesatzsatzung festgelegt. ➤ Die Hebesätze für Grundsteuer A und B können dabei voneinander abweichen.
Für wen gilt Grundsteuer A und B?	➤ Grundsteuer A = Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§ 2 GrStG) ➤ Grundsteuer B = Grundstücke (unbebaute und bebaute) (§ 2 GrStG)
Ab wann gilt das neue Grundsteuergesetz?	➤ Am 04. November 2020 hat der Landtag Baden-Württemberg ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg verabschiedet. Dies ist das erste vollständig eigene Steuergesetz für das Land. Dabei wird in Baden-Württemberg die Grundsteuer ab 01.01.2025 nach dem modifizierten Bodenwertmodell ermittelt. Aktuell ist beim baden-württembergischen Verfassungsgerichtshof eine Klage gegen das Landesgrundsteuergesetz eingegangen. → <i>Zurückweisung</i>