

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2023/098**

**Abteilung 140 - Finanzen**

Federführung: Zagst, Sylvia  
Telefon: +49 7021 502-0

AZ: 965.20  
Datum: 21.06.2023

**Grundsteuerreform**  
**- Beantwortung des Antrags der CDU-Gemeinderatsfraktion**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Jesingen	Kenntnisnahme	öffentlich	17.07.2023
Ortschaftsrat Lindorf	Kenntnisnahme	öffentlich	17.07.2023
Ortschaftsrat Nabern	Kenntnisnahme	öffentlich	17.07.2023
Ortschaftsrat Ötlingen	Kenntnisnahme	öffentlich	17.07.2023
Ausschuss für Bildung, Soziales und Bürgerdienste (BSB)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den FAG (ö)

Anlage 2 - CDU Gemeinderatsfraktion Kirchheim unter Teck- Antrag Grundsteuer (ö)

**BEZUG**

Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 10.05.2023 zur Grundsteuerreform

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 120, BMin, EBM, OVJES, OVNAB, OVOE, SWK

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO <sub>2</sub> äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO <sub>2</sub> äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO <sub>2</sub> äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO <sub>2</sub> äq/a

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

### Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

### In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Die Gemeinde erhebt die Grundsteuer. Durch die Festlegung des örtlichen Hebesatzes kann sie dessen Höhe steuern. Im Rahmen der Grundsteuerreform wird dies für das Jahr 2025 relevant,

da sich durch die Änderung des Landesgrundsteuergesetzes (LGrStG) die Besteuerungsgrundlage – der Grundsteuerwert – ändert.

Der individuelle Grundsteuerbetrag je Eigentümer/in ergibt sich aus:

Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz.

Grundsteuerwert und Steuermesszahl werden von der Finanzbehörde festgestellt. Der Hebesatz und dessen Höhe wird von der Gebietskörperschaft vor Ort festgesetzt.

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme der Ausführungen zur geplanten Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Reform der Grundsteuer für das Jahr 2025.
2. Kenntnisnahme zu den Ausführungen zur Höhe des Hebesatzes, dessen Anpassung und die vorgesehene zeitliche Umsetzung.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Mit Nachricht vom 10. Mai 2023 beantragt die CDU-Gemeinderatsfraktion zu erläutern, wie die Bevölkerung zu der Ausgestaltung der Grundsteuer ab 2025 informiert werden soll. Weiter wurde angefragt, wie von Seiten der Verwaltung angedacht ist, den Prozess zur Festsetzung des Hebesatzes auszugestalten und ob die Verwaltung davon ausgeht, dass der aktuelle Grundsteuerhebesatz ab 2025 in gleicher Höhe fortbesteht.

Ebenso wird beantragt, die von der Verwaltung erzielte beziehungsweise geplante Höhe der Grundsteuereinnahmen der Jahre 2022 bis 2025 darzulegen.

Für Herbst 2023 wird eine Vergleichsrechnung erbeten, welchen Hebesatz vom Gemeinderat zu beschließen wäre, um die Grundsteuer aufkommensneutral auszugestalten.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Nach § 1 Abs. 1 LGrStG unterliegt der Grundbesitz der Grundsteuer. In Verbindung mit § 9 Abs. 2 Kommunalabgabengesetz (KAG) obliegt die Festsetzung der Grundsteuer durch Anwendung der für das jeweilige Haushaltsjahr beschlossenen Hebesätze den Gemeinden.

Hierbei sind die allgemeinen Haushaltsgrundsätze nach § 77 Gemeindeordnung (GemO) zu beachten. Demnach ist die Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Aufgabenerfüllung gesichert ist. Hieraus kann sich die Pflicht ergeben, die Realsteuerhebesätze unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Kräfte der Abgabepflichtigen angemessen zu erhöhen. Es liegt im Ermessen der Gemeinde als Normgeber, die Höhe der Hebesätze zu bestimmen.

Die Grundsteuer ist eine wichtige, konjunkturunabhängige Einnahmequelle für die Stadt Kirchheim unter Teck. Die Einnahmen dienen zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben. Ohne die Einnahmen aus der Grundsteuer hätte die Stadt Kirchheim unter Teck massive finanzielle Probleme. Das würden die Bürgerinnen und Bürger direkt in ihrem Alltag spüren. Denn mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird maßgeblich das gesellschaftliche Leben und die Infrastruktur vor Ort finanziert: beispielsweise in den Bereichen Bildung und Betreuung, Sportstätten, Spielplätze, Straßenbau, Jugend- und Altenpflege und nicht zuletzt die Feuerwehr. Die Grundsteuer kommt also allen Einwohnerinnen und Einwohnern zugute.

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherige Grundsteuer im Jahr 2018 als verfassungswidrig eingestuft. Die alte Regelung hat aus Sicht der Richter gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelt. Das verstieß gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Bis zum Jahr 2025 muss die Grundsteuer nun bundesweit reformiert werden. Das Land Baden-Württemberg hat im Landesgrundsteuergesetz bei der Grundsteuer B ein sogenanntes „modifiziertes Bodenwertmodell“ umgesetzt. Damit kommt dem Bodenrichtwert eine wichtige Rolle zu. Unabhängige Gutachterausschüsse im ganzen Land haben sich mit viel Engagement dafür eingesetzt die Bodenrichtwerte rechtzeitig und korrekt bereitzustellen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt hierbei auf der Grundlage belastbarer Kriterien und Maßstäbe.

Um einer weitergehenden Belastung des Bereichs Wohnen entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber im Landesgrundsteuergesetz eine Ermäßigung von 30 Prozent für Wohngrundstücke aufgenommen. Gleichwohl wird es, je nach individueller Gegebenheit, sowohl Grundstücke geben die künftig stärker als bisher belastet werden, als auch Grundstücke die eine Entlastung erfahren werden. Dies ist eine Folge, die sich unmittelbar und unabhängig von der individuellen Höhe des Hebesatzes aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts ableitet.

Die Finanzämter erlassen die Grundsteuermess- und Grundsteuerwertbescheide. Der Versand erstreckt sich noch bis ins Jahr 2024. Hierauf basierend legen die Kommunen den jeweiligen örtlichen Grundsteuerhebesatz fest. Der individuelle Grundsteuerbetrag je Eigentümer/in ergibt sich dann letztlich aus dem Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

Die Grundsteuerreform bedeutet enorm viel Arbeit: für die Eigentümerinnen und Eigentümer, für die Steuerverwaltung des Landes und auch für die Kommunen.

Sie verschiebt die Steuerhöhe zwischen den verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern, Entlastungen und Belastungen sollen sich aber insgesamt die Waage halten. Das bedeutet, dass das Aufkommen in der Stadt insgesamt möglichst aufkommensneutral sein soll und durch die Reform die Stadt nicht zu höheren Einnahmen kommt. Dies kann über die Höhe des Hebesatzes gesteuert werden. Für einige Eigentümer wird es dennoch zu erheblichen Steigerungen kommen. Denn das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass die alte Bemessung der Grundsteuer verfassungswidrig ist und sämtliche Grundstücke bis 2025 neu bewertet werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass der künftige Hebesatz von dem derzeitigen Satz abweichen wird, wenn die Einnahmen aus der Grundsteuer des Jahres 2025 aufkommensneutral zum Jahr 2024 festgesetzt werden sollen (zu Frage 3 des Antrags).

Die Information der Bevölkerung wird in einem ersten Schritt im Rahmen des Doppelhaushalts 2024/2025 erfolgen. Möglich wäre ebenso ein Beileger beim Versand der Grundsteuerbescheide. Die Informationen sollten allerdings aus Sicht der Verwaltung konkreter sein als zum jetzigen Zeitpunkt (zu Frage 1 des Antrags).

Zur Konkretisierung der Ausgestaltung des Hebesatzes muss ein großer Anteil der Grundsteuermessbescheide (mindestens 90 Prozent) vorliegen. Eine Beteiligung an der Ausgestaltung des Hebesatzes ist aus Sicht der Verwaltung dem kommunalen Gremium vorbehalten. Die Be- und Entlastung des einzelnen Steuerpflichtigen ist nicht durch die Höhe des Hebesatzes verursacht, sondern durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (zu Frage 2 des Antrags).

Die Einnahmen aus der Grundsteuer B sind derzeit mit folgenden Beträgen kalkuliert:

Vorläufiges Ergebnis 2022	Finanzzwischenbericht Hochrechnung 2023	Planung 2024 Nachtragshaushalt 2023	Planung 2025 Nachtragshaushalt 2023
7,9 Mio. Euro	7,8 Mio. Euro	8,1 Mio. Euro*	8,1 Mio. Euro*

\* Hebesatzerhöhung von 10% eingeplant.

Die Abteilung Finanzen wird bei Vorliegen von ausreichenden Grundlagen (mindestens 90 Prozent Grundsteuermessbescheide) eine Prognose zur Höhe des Hebesatzes vornehmen. Die Höhe des Hebesatzes wird so festgesetzt werden, dass sich für die Stadt Kirchheim unter Teck im Jahr 2025 das gleiche Aufkommen wie im Jahr 2024 ergibt.

Nachfolgend sind vier unterschiedliche Objekte aufgeführt, die eventuelle Auswirkungen der Grundsteuerreform darstellen.

Objekt	Kirchheim Kernstadt, Etagenwohnung 80 m <sup>2</sup> BRW 630 €	Kirchheim Stadttrandlage Grundstück 1.000 m <sup>2</sup> BRW 930 €	Kirchheim Kernstadt Grundstück 500 m <sup>2</sup> BRW 710 €	Kirchheim Ortsteil Grundstück 700 m <sup>2</sup> BRW 630 €
Aktuelle Regelung Grundsteuer/Jahr	276 €	1.448€	775 €	432 €
NEUE Regelung ALTER Hebesatz (395 v.H.)	234 €	3.477 €	1.225 €	1.103 €
Beispielberechnungen				
NEUE Regelung ANGEPASSTER Hebesatz (300 v.H.)	177 €	2.640 €	930 €	838 €
NEUE Regelung ANGEPASSTER Hebesatz (200 v.H.)	118 €	1.760 €	620 €	558 €

**Eine Aussage zum letztendlich gültigen Hebesatz kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden!**

Die Verwaltung wird, sobald genügend Grundlagen für eine fundierte Aussage vorliegen, eine Hochrechnung erstellen. Stand heute kann mit einer Hochrechnung bis Mitte 2024 gerechnet werden.

Auswirkungen auf den FAG (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/098):

Wenn man die beispielhaften Hebesätze in den Finanzausgleichsberechnungen (Zuweisungen abzüglich Umlagen) zugrunde legen würde, wäre die Stadt durch die Systematik des Finanzausgleichs bei gleichem Steueraufkommen deutlich steuerstärker als seither. Dies hätte zur Folge, dass die Steuerkraftmesszahl durch den geringeren Hebesatz stark ansteigen würde. In Folge dessen ergeben sich für die Jahre 2027 und 2028 geringere Zuweisungen und höhere Umlagen:

Hebesatz	2027	2028
300 %	-1,7 Mio. €	-1,7 Mio. €
200 %	-5,0 Mio. €	-5,0 Mio. €

Von Seiten der Politik gibt es noch keine konkreten Signale, wie damit umzugehen ist, dass die Gebietskörperschaften im Rahmen des FAG teilweise deutlich steuerstärker dargestellt werden, als es faktisch der Fall ist, da sich an der Einnahmesituation durch die Aufkommensneutralität keine Änderung ergibt. Eine Überarbeitung ist von der Landesregierung vorgesehen, konkretere Angaben liegen allerdings noch nicht vor. Wenn keine oder eine verspätete Anpassung des Grundbetrags nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 Finanzausgleichsgesetz erfolgt, hätte die Stadt bei den fiktiven Hebesätzen hohe Einnahmeausfälle bei den Zuweisungen und deutliche Mehrausgaben bei den Umlagen.

Im Zuge der Haushaltsberatungen wird zur Stabilisierung des Ergebnishaushalts noch vor der Anwendung des reformierten Grundsteuermodells eine Betrachtung des Grundsteueraufkommens unumgänglich sein, um die vielfältigen und immer höher werdenden Anforderungen der kommunalen Aufgabenerfüllung finanziell stemmen zu können.