

# ulm

## GRUNDSTEUERREFORM - ZWISCHENBERICHT ZUM AKTUELLEN STAND DER GRUNDSTEUERREFORM

Hauptausschuss 10.12.2020

# Aktueller Stand der Grundsteuerreform

## Hintergrund:

- Rechtsprechung des Bundesverfassungsgericht vom 10.04.2018:

Die Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert verstößt gegen das Grundgesetz, denn der Einheitswert ermittelt sich noch nach den Wertverhältnissen von 1964 (West) bzw. 1935 (Ost)

# Aktueller Stand der Grundsteuerreform

## Hintergrund:

- Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu verabschieden.
  - zwischenzeitlich sowohl auf Bundes- als auch Landesebene erfolgt

Die **bisherigen Vorschriften** können **noch bis 31.12.2024** angewendet werden.

# Bundesmodell

Verabschiedung Gesetzespaket in 2019 (Bundesmodell) – gültig ab 01.01.2025:

- die Grundsteuer bemisst sich **nicht mehr nach den Einheitswerten 1964**, sondern **nach sog. Grundsteuerwerten**

(diese werden von den Finanzämtern erstmalig auf den 01.01.2022 festgestellt,  
danach erfolgt alle sieben Jahre eine Hauptfeststellung)

# Bundesmodell

Verabschiedung Gesetespaket in 2019 (Bundesmodell) – gültig ab 01.01.2025:

- Bei **bebauten Grundstücken** erfolgt die Feststellung des Grundsteuerwerts zukünftig regelmäßig anhand
  - des Bodenrichtwerts
  - der statistisch ermittelten Nettokaltmiete
  - der Grundstücksfläche
  - der Gebäudeart
  - das Gebäudealter

Die Bundesländer haben die Möglichkeit vom Bundesmodell abzuweichen (sog. Länderöffnungsklausel).

# Öffnungsklausel für landeseigene Regelung

- Am 4.11.2020 hat der Landtag ein Grundsteuergesetz für Baden-Württemberg **verabschiedet** und damit von der **Öffnungsklausel Gebrauch gemacht**.
- **Grundsteuer A:** Ertragswertverfahren (wie Bundesmodell)

Die Grundsteuerermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe soll künftig durch eine **standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen** erfolgen.

So kann auf **einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen** des Grund und Bodens weitgehend verzichtet werden.

# Öffnungsklausel für landeseigene Regelung

- Grundsteuer B: modifiziertes Bodenwertmodell (landeseigenes Verfahren)

$$\boxed{\text{Grundstücksfläche}} \times \boxed{\text{Bodenrichtwert}} = \boxed{\text{Grundsteuerwert}}$$

$$\boxed{\text{Grundsteuerwert}} \times \boxed{\text{Steuermesszahl}^*} = \boxed{\text{Steuermessbetrag}}$$

\* modifiziert nach der Nutzung des Grundstücks

grundsätzlich Steuermesszahl 1,3 ‰ und Abschlag für Wohnen 30 %, d. h. 0,91 ‰

Aufgabe  
Finanzämter

Der sich so berechnete Steuermessbetrag ist die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer

$$\boxed{\text{Grundsteuermessbetrag}} \times \boxed{\text{Hebesatz}} = \boxed{\text{Grundsteuer}}$$

Aufgabe  
Gemeinde

# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

## Zeitplan zur weiteren Umsetzung der Grundsteuerreform :

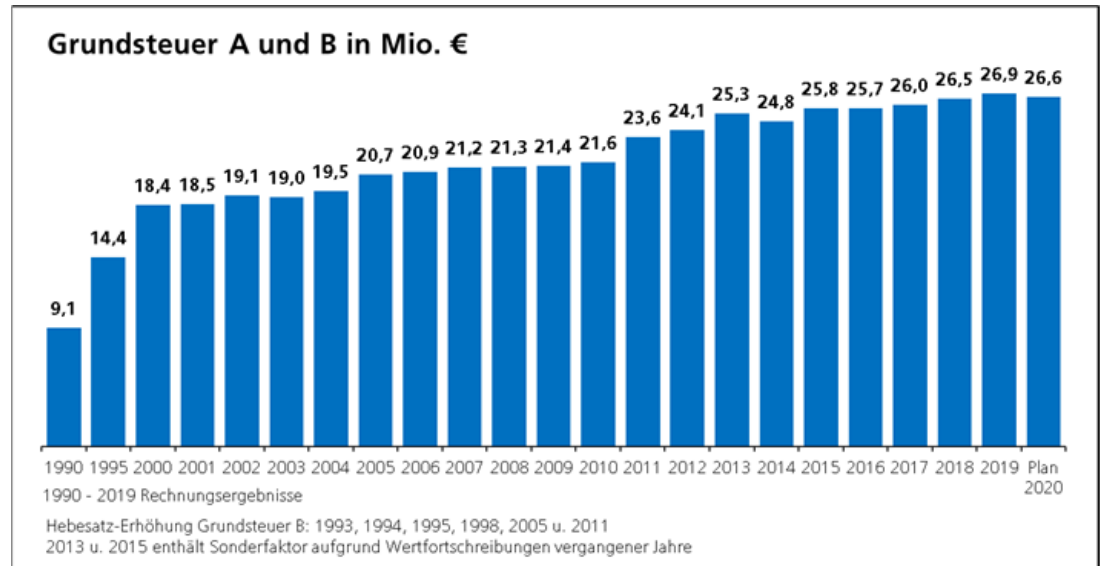
2022	2023	2024	2025
Ermittlung / Feststellung der Bodenrichtwerte auf den Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) bis zum 30. Juni 2022	Bewertung und Erlass der Grundsteuermessbescheide durch die Landesfinanzverwaltung (5,6 Mio. Objekte)		Januar 2025: Versand der Grundsteuerbescheide (voraussichtlich ca. 48.000 Grundsteuerobjekte)
	Die Kommunen erhalten diese Grundsteuermessbescheide als Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid		
<i>Zuständigkeit des Gutachterausschusses</i>	<i>Zuständigkeit der Landesfinanzverwaltung (Finanzamt Ulm)</i>		<i>Zuständigkeit der Stadt Ulm</i>
Abgabe der Steuererklärungen durch die Steuerpflichtigen		Ermittlung des Hebesatzes und Beschlussfassung durch GR im Sommer	
<i>Abgabe beim Finanzamt Ulm</i>		<i>Zuständigkeit der Stadt Ulm / Gemeinderat</i>	



# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

## Betragsmäßige Auswirkungen:

- Zentrales Ziel der Reform ist die **Aufkommensneutralität** für die Kommunen (Steuerung über den Hebesatz)
- Die Grundsteuer ist die **drittgrößte Einnahmequelle** (nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer) im städtischen Haushalt mit rd. 27 Mio. €



# Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den Hebesatz

- Grundlage für die Ermittlung des Hebesatzes ab 2025:  
→ **Summe der Grundsteuermessbeträge aller Grundstücke im Stadtgebiet Ulm**
  
- Bisherige Erhebungsverfahren noch bis 31.12.2024 möglich:  
Zusammensetzung des bisherigen Aufkommens der Grundsteuer B

Summe aller Messbeträge  
rd. 6,24 Mio. €

x

Hebesatz  
430 %

=

Grundsteueraufkommen  
rd. 27 Mio. €

# Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den Hebesatz

- Ermittlung des Hebesatzes ab 2025:

Nach Vorliegen einer belastbaren Zahl bzw. aller Grundsteuermessbeträgen (nicht vor Anfang 2024 wahrscheinlich) kann diese Gleichung gelöst werden:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Summe aller Messbeträge} \\ \hline \text{rd. ? Mio. €} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Hebesatz} \\ \hline \text{? \%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Grundsteueraufkommen} \\ \hline \text{rd. 27 Mio. €} \\ \hline \end{array}$$

# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

## Belastungsverschiebungen aufgrund der Grundsteuerreform:

- Systemimmanent, da die bisherigen Maßstäbe auf veralteten Werten basieren (in den neuen Bundesländern 1935 / in den alten Bundesländern 1964) und deshalb verfassungswidrig sind
- Abmilderung von Belastungsverschiebungen über die modifizierte Messzahl (Wohnen 0,91 ‰ / Gewerbe 1,3 ‰ – d. h. Abschlag von 30 % für Wohnen)

# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

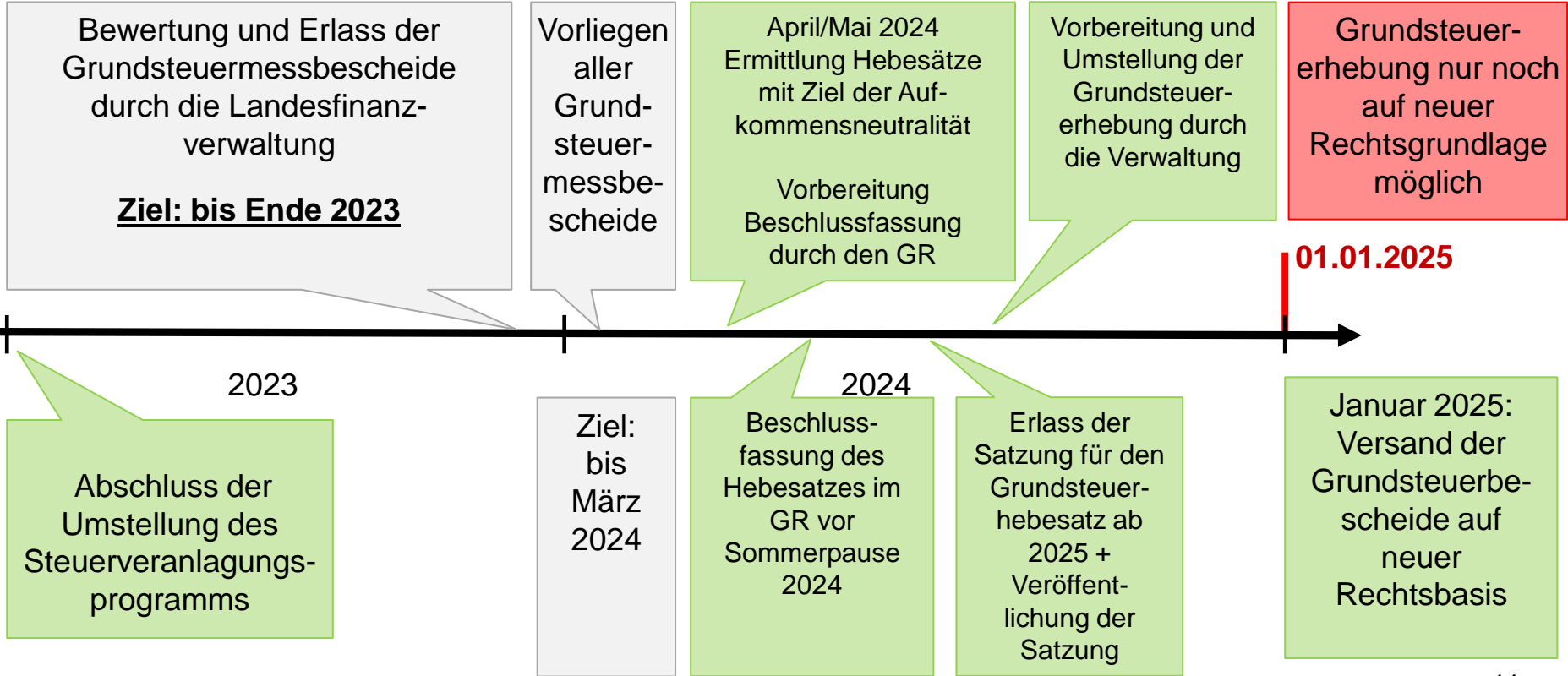
## Belastungsverschiebungen:

- Es wurden sehr grobe Modellabschätzungen auf Ebene des Städtetags BW durch die dortige Arbeitsgruppe vorgenommen.

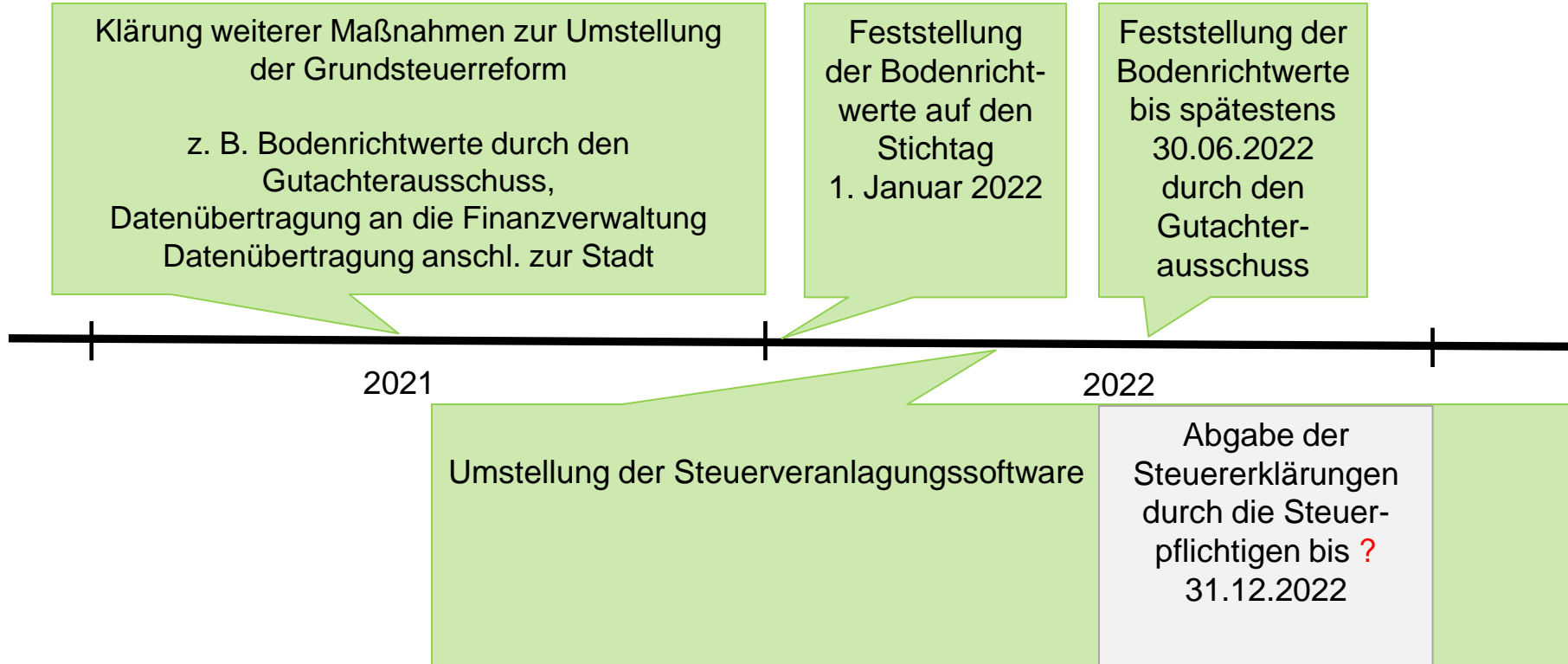
### ACHTUNG:

- keine belastbaren Zahlen (teilweise Schätzungen)
- betragsmäßige Auswirkungen können im Einzelfall erst beziffert werden, wenn die Grundsteuermessbeträge aller Ulmer Grundstücke vorliegen und damit der künftige Hebesatz ermittelt werden kann

# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm



# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm



# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

## Ressourcenerfordernis für:

- Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 müssen bis spätestens 30.06.2022 vorliegen -> Gutachterausschuss
- Klärung der Übermittlung an die Landesfinanzverwaltung (FA)
- Abstimmungsbedarfe mit der Landesfinanzverwaltung (FA)
- 48.000 Grundsteuerobjekte sind zu veranlagern
- Umstellung Steuerveranlagungsverfahren der Stadt Ulm bis Ende 2022
- Ermittlung der Hebesätze für Grundsteuersteuererhebung zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat
- Vorbereitung und Umstellung der Grundsteuererhebung durch die Verwaltung
- Erhöhter Informationsbedarf der Grundsteuerpflichtigen (Öffentlichkeitsarbeit, Anfragen, Unterstützung, usw.)
- usw.



# Auswirkungen der Grundsteuerreform für die Stadt Ulm

## Weiteres Vorgehen:

- Städtetag Baden-Württemberg wird die (bereits begonnenen) Gespräche mit dem Finanzministerium Baden-Württemberg bzgl. Umsetzungsfragen einschließlich Zeitpläne fortsetzen
- Zu gegebener Zeit wird eine Information des Hauptausschusses erfolgen

# ulm

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.