

# 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 Gesetzespaket 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)	Die Kommunen erhalten diese Grundsteuermessbescheide als Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid	Januar 2025: Versand der Grundsteuerbescheide (voraussichtlich ca. 48.000 Grundsteuerobjekte)
<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

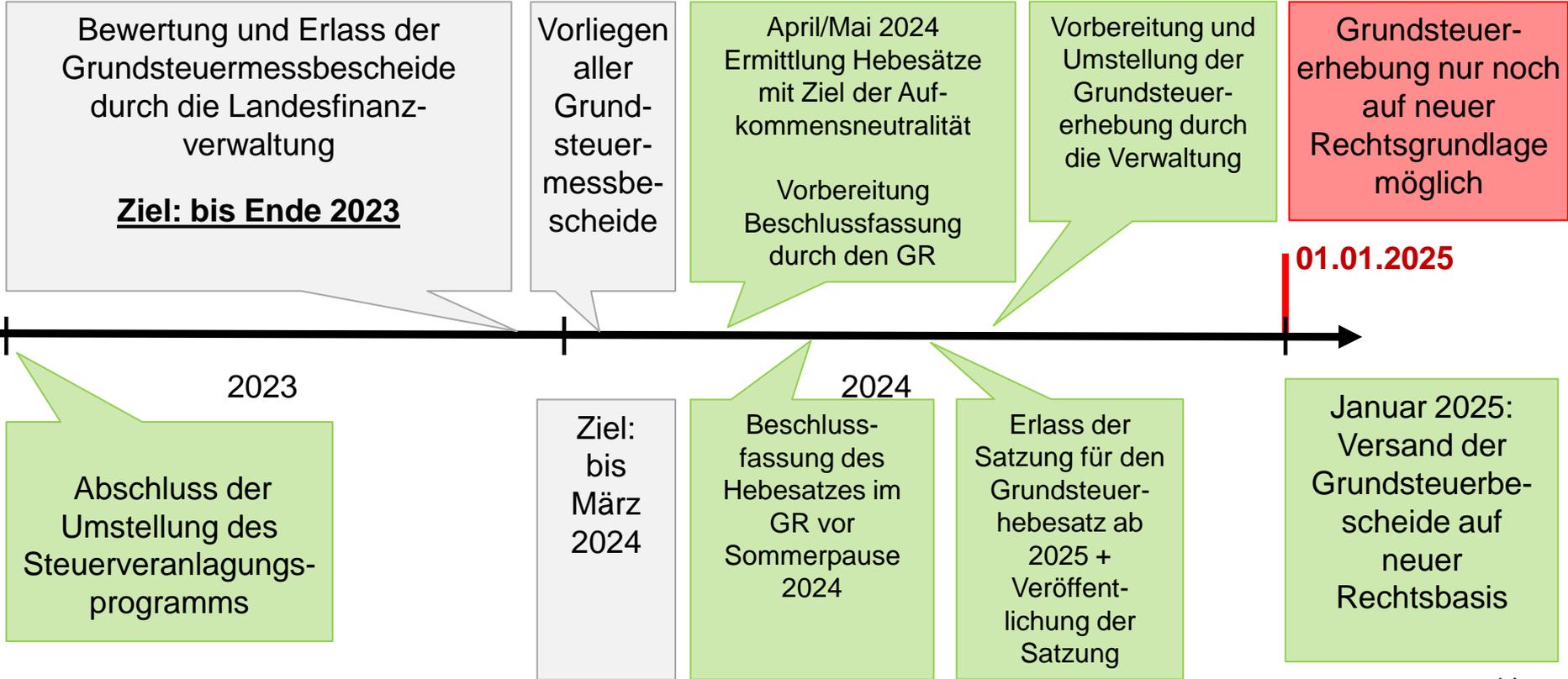
## Belastungsverschiebungen:

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

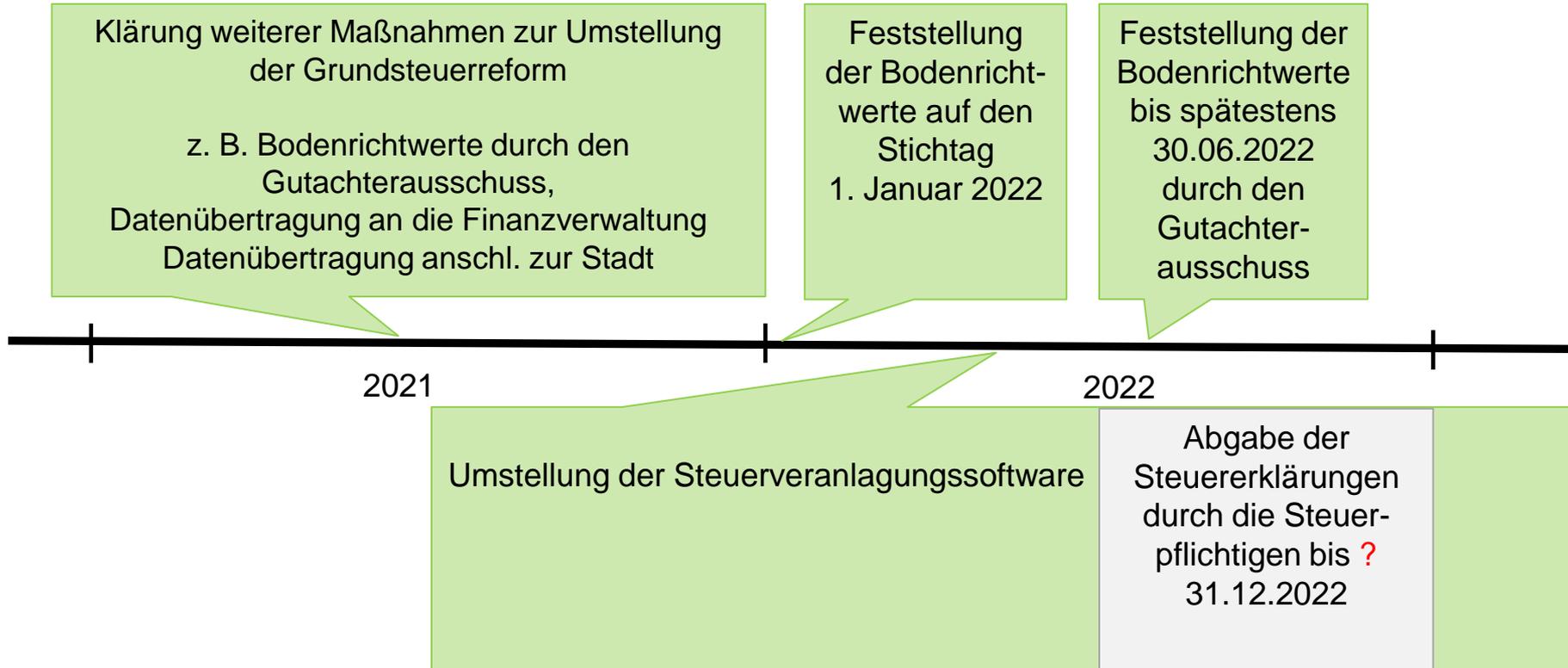
### ACHTUNG:

- 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.