



Gemeinde Hochdorf

TOP 4

Hebesatzsatzung

- Grundsteuerreform 2025 -

Das Urteil des BVerfG vom 10.04.2018 zu Erhebungsgrundlagen der GRUNDSTEUER

- Bisherige Vorschriften sind verfassungswidrig
- Bis 31.12.2019 neue Regelung
- Wurde erfüllt Ende 2019 durch Bundesgesetz
- Übergangsregelung bis 31.12.2024
- Bundesländer entscheiden „selbst“ (LGrStG)

Grundsteuermodelle

Bundesländer

- Bodenwertmodell

- Fläche Grundstück

- Bodenrichtwert

- Hebesatz

- Flächenmodell

- Fläche Grundstück

- Fläche des Gebäudes

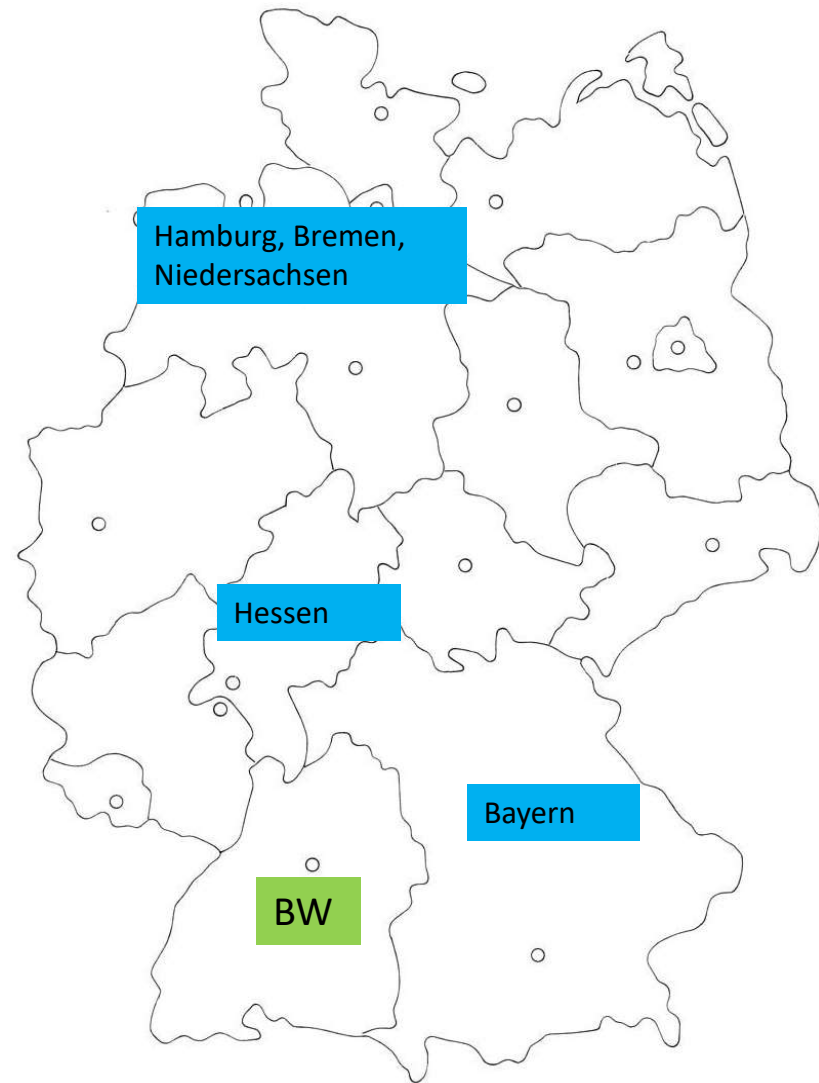
- Nutzung der Immobilie

- Bundesmodell

- Wert der Immobilie

- Steuermesszahl

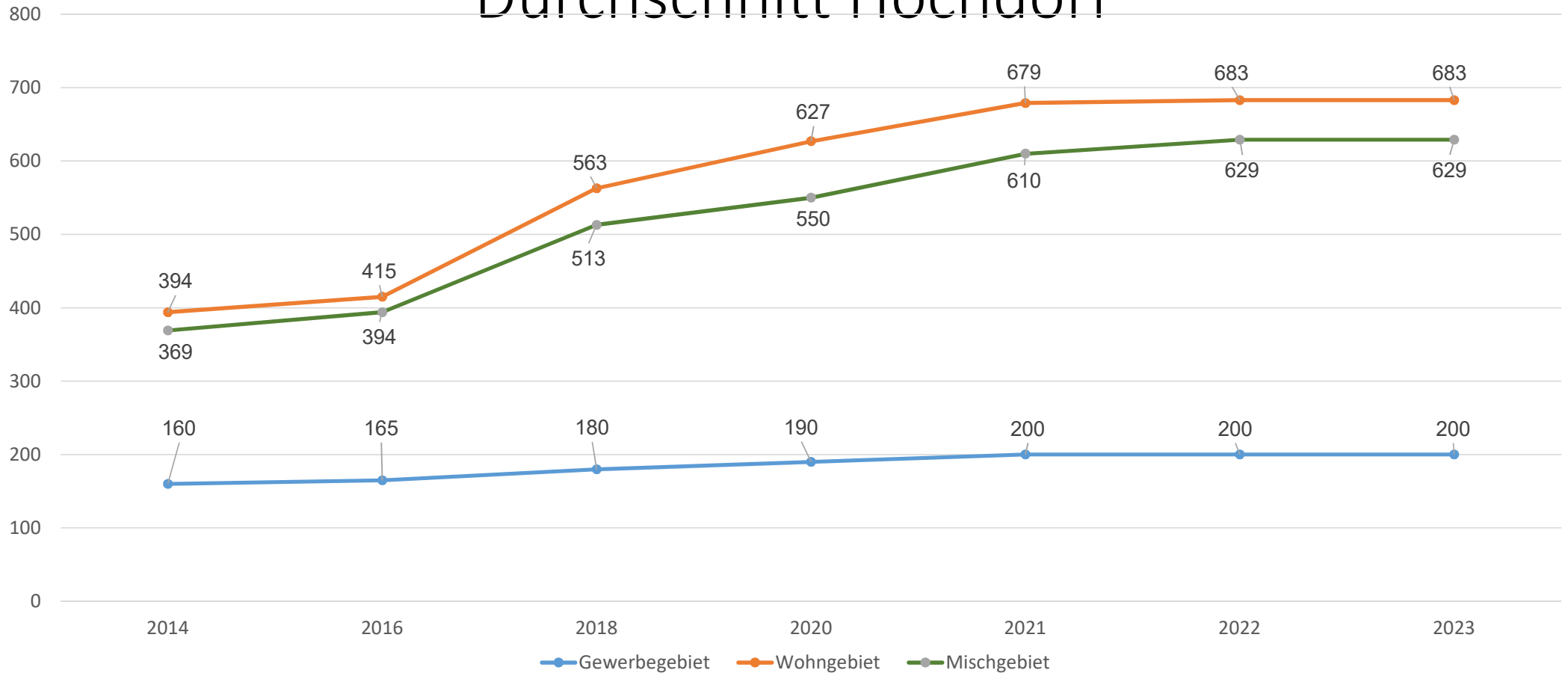
- Hebesatz



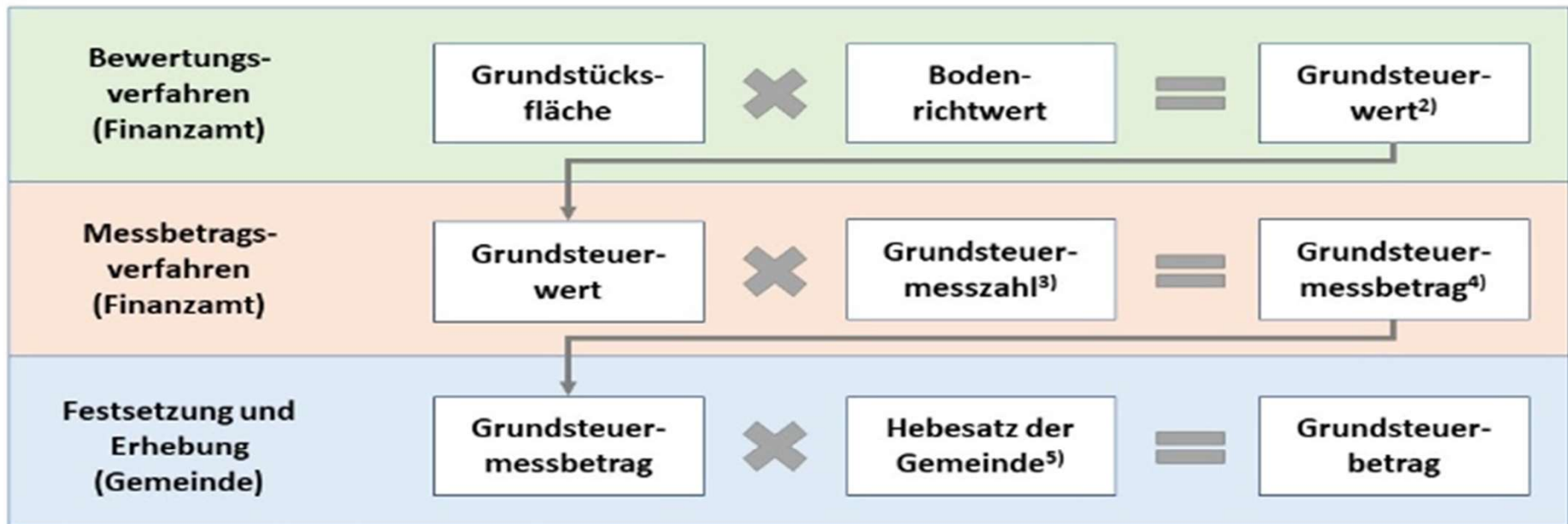
Landes-Grundsteuer: Aus Vereinfachungsgründen ohne wertbeeinflussende Merkmale

- Finanzgericht BW: Als verfassungsgemäß und realitätsgerecht eingestuft
- Anwendung von Zonen bei der Bewertung im Gemeindegebiet zulässig
- Revision beim BFH anhängig
- Verfahrensdauer mehrere Jahre

Entwicklung Bodenrichtwerte im Durchschnitt Hochdorf



Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



- 1) Darstellung beschränkt auf Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B).
- 2) Hauptfeststellung zum 1.1.2022 auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen zum 1.1.2022 zu ermittelnden Bodenrichtwerte.
- 3) Vom Gesetzgeber vorgegeben: Grds. 1,3 Promille. Dient das Grundstück überwiegend Wohnzwecken, 0,91 Promille.
- 4) Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1.1.2025.
- 5) Für 2025 neu festzulegen.



durch Finanzämter

-01.07.2022 Beginn der Erklärungsabgabe

31.01.2023 Ende der Abgabefrist

-Feststellung der

Grundsteuerermessbeträge

auf 01.01.2025

durch die Finanzämter

-Festsetzung der Grundsteuer
durch die Gemeinden ab

2025



Hebesätze 2025

- Bisherige Hebesätze kraft Gesetz zum 31.12.2024 aufgehoben
- Aufkommensneutralität bezieht sich auf Gesamtaufkommen, nicht auf den einzelnen Steuerpflichtigen!
- Bei Gesamt-Aufkommensneutralität des Flächenmodells BW wird es im Einzelvergleich zu Erhöhungen der Steuer und zu Verringerungen kommen.
- Die Kommune darf keinen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen künftigen Arten bzw. Einzelaufkommen schaffen
- Aufkommensneutralität als Appell, also keine gesetzliche Verpflichtung
- Hebesatz-Höhe auch abhängig auch vom Finanzbedarf der Kommune

Hebesätze 2025

- Hebesatzkalkulation bei Anstreben der Aufkommensneutralität

$$\begin{array}{ccccc} \text{Aufkommen} & & & & \\ \text{2024} & : & \text{Summe neuer} & = & \text{Hebesatz neu} \\ & & \text{Messbeträge} & & \end{array}$$

- Eventuell Prognose für geschätzte Fälle (FA)
- Fernwirkungen für Kommunalen Finanzausgleich (FAG), Kreisumlage, Ausgleichstock, Länderfinanzausgleich

Gesamtaufkommensneutralität (Stand 21.10.2024)

Grundsteuer B

- Aufkommen 2024 nach „altem“ Recht mit **380 v.H.** Hebesatz = 744 T
- Meßbetragssumme nach neuem Recht inkl. Hochrechnung (derzeit 96%) und Bereinigungen (nicht final) =

744 T Euro

524 T Euro

= 142 v.H. „neuer“ Hebesatz

Grundstücksart	Grundsteuer 2024	Grundsteuer 2025 bei aufkommensneutralem Hebesatz	BRW
EFH/ZFH mittelalt, kleines Grundstück	117 €	232 €	630 € BRW
EFH alt, mittleres Grundstück	129 €	594 €	610 € BRW
EFH/ZFH mittelalt, großes Grundstück	327 €	954 €	630 € BRW
ETW in Mehrfamilienhaus neu	212 €	33 €	610 € BRW
Reihenhaus, schmales Grundstück	419 €	236 €	630 € BRW
Unbebautes Grundstück „Wohnen“ mittlere Größe	114 €	777 €	630 € BRW
Mietwohngrundstück mit mehreren Wohnungen alt	298 €	448 €	610 € BRW
Gewerblich genutztes Grundstück neu/üblich	1.693 €	769 €	bei 20 a, 200 € BRW
Gewerblich genutztes Grundstück (neu)	888 €	1.377 €	bei 37 a, 200 € BRW
Gewerblich genutztes Grundstück (älter)	896 €	3.450 €	bei 94 a, 200 € BRW
Unbebautes Grundstück „Gewerbe“ (selten)	272 €	1.183 €	bei 32 a, 200 € BRW

ÖFFNUNGSKLAUSEL

- Anderer Wert auf Antrag, wenn
 - der Grundsteuerwert den Verkehrswert um mehr als 40 % übersteigt zum Zeitpunkt der Hauptfeststellung
 - nur für die gesamte steuerliche wirtschaftliche Einheit
 - Antragstellung durch Eigentümer/in oder Erbbauberechtigte/n
 - per **Gutachten**
 - Wertfortschreibung

Erfordernis Gutachten

- Durch zuständigen Gutachterausschuss – ZV GGA des Landkreises Esslingen
- Oder durch öffentlich bestellten und vereidigten oder zertifizierten Sachverständigen
- Gutachten muss vom Finanzamt anerkannt werden
 - Kurzgutachten ZV GAA: 90 Euro netto
 - Vollgutachten ZV GAA: 479 Euro netto

Bestandskräftige Grundsteuer-Wertbescheide Stichtag 01.01.2022 (für 01.01.2025)

- Antrag auf Ansatz eines niedrigeren Werts nach 31.12.2024: Er gilt als vor dem 01.01.2025 gestellt, wenn das **Gutachten bis zum 30.06.2025** beauftragt wurde.
- Vorlage eines Gutachtens (als konkludenter Antrag) erst nach 31.12.2024: Er gilt als vor dem 01.01.2025 gestellt, wenn das Gutachten bis zum 30.06.2025 beauftragt wurde.

=>Wertfortschreibung auf 01.01.2025

Ansonsten: Wertfortschreibung auf 01.01.2026

Einspruch/Widerspruch

Wenn Widerspruch erhoben wurde, kein Hinweis an die Gemeinde erforderlich. Grundlage ist **immer der Bescheid des Finanzamtes**:

Grundsteuer-

Wertbescheid

Finanzamt

Messbescheid

Finanzamt

Steuerbescheid

Gemeinde

Einsprüche gegen die Grundsteuermessbescheid

- Einsprüche grundsätzlich nur gegen:
 - Gesetzmäßigkeit der Bewertung (an das **Finanzamt**)
 - Grundstücksgröße, Grundsteuermesszahl fehlerhaft (**Finanzamt**)
 - ggf. Grundstück eine große Grünfläche, die offiziell nicht bebaubar ist und die über 40-50 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt. >Gutachten beim Gutachterausschuss oder Gutachter möglich. (Einspruch nur ans **Finanzamt**)

Widerspruch gegen Grundsteuerbescheid von der **Gemeinde**

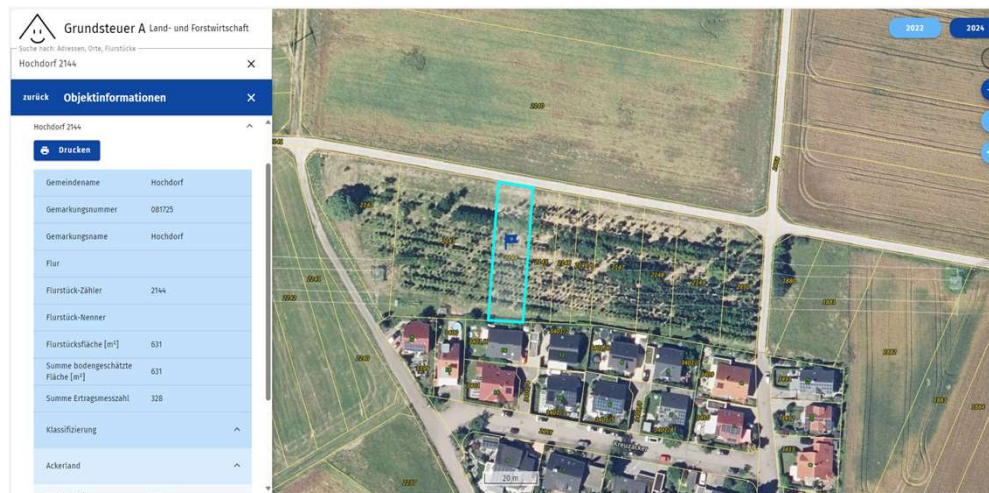
- Versand Anfang 2025 an die Eigentümer (mit Erklärungsschreiben)
- Keine aufschiebende Wirkung
- Widerspruch auf Grundsteuerbescheid: Kann nicht abgeholfen werden, da Grundlage Ermittlung/Festlegung Finanzamt
- Grundsteuer muss bezahlt werden
- Keine Aussetzung der sofortigen Vollziehung, da Grundsteuererhebung im Rahmen eines verlässlichen Gesamthaushalts der Kommune höher einzustufen ist.

Einsprüche an die Gemeinde haben keine Aussicht auf Erfolg, da Gemeinde nur die Werte vom Finanzamt übernimmt.

Hebesatz wird **durch Satzung vom Gemeinderat beschlossen.**

Grundsteuer A

- Nicht nach Bodenwert, sondern Ertragswertverfahren
- Aufkommen nach altem Recht mit 380 v.H. Hebesatz = 15 T Euro
- Aufkommen Meßbeträge bisher ca. 64% eingespielt



Informationen für Eigentümer und Bürger

- Auf der Homepage des ZV GAA www.gutachterausschuss-lkes.de,
- (künftig) auf der Homepage der Gemeinde Hochdorf www.hochdorf.de
- Eigene Mail-Adresse für Fragen zur Grundsteuer wird freigeschaltet vor/mit Versendung der Grundsteuerbescheide im Januar 2025
- Handreichung bei Grundsteuerbescheiden 2025 als „Beipackzettel“-
bitte lesen!

Exkurs Grundsteuer C:

- Gesetz lässt neue Grundsteuerart zu: Erhöhter Steuersatz für unbebaute, aber bebaubare Grundstücke des Grundvermögens
- Zunächst Umstieg auf die neue Grundsteuer A und B
- Erfahrungen mit dem neuen Hebesatzniveau sowie der bereits durch die neue Grundsteuer B steigenden Belastung für unbebaute, aber baureife Grundstücke sammeln
- DStGB zusammen mit Gemeindetag und den Schwesterverbänden aus anderen Bundesländern erarbeiten Weiteres.

Hebesätze 2025

- Hebesatzkalkulation bei Anstreben der Aufkommensneutralität

$$\begin{array}{ccccc} \text{Aufkommen} & & \text{Summe neuer} & & \text{Hebesatz neu} \\ \text{2024} & : & \text{Messbeträge} & = & \\ 744.100 & / & 524.000 & = & 142 \% \end{array}$$