

Grundsteuerreform

Neufestsetzung der Hebesätze ab
01.01.2025

Überblick – Grundsteuerreform

- Bisherige Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen ist verfassungswidrig
- Ungleichbehandlung durch Werteverzerrungen
- „Altes“ Recht ab 01.01.2025 unwirksam

Überblick – Grundsteuerreform

- Neues Grundsteuergesetz ab 2025
- Neue Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen
- Beseitigung der „Werteverzerrungen“

Überblick – Grundsteuerreform

- Insgesamt niedrigere Besteuerungsgrundlagen (Messbeträge)
- Anpassung des Hebesatzes erforderlich

Überblick – Grundsteuerreform

- Hebesatz ohnehin für jedes Jahr neu festzusetzen
- Frühzeitig aufgrund hohen Umsetzungsaufwandes in Form einer Hebesatzsatzung
- In JEDEM Fall erhebliche „Verschiebungen“ zwischen den einzelnen Steuerzahlern

Grundsteuer A

- Aufkommen 2024: ca. 70 Tsd. EUR
- Hebesatz bisher: 275 v.H.

Grundsteuer A

- 73 v.H. der Steuerobjekte sind für 2025 veranlagt
- Hebesatz für „Aufkommensneutralität“: 460 v.H.

Beispiel: Landwirtschaftliches Grundstück Grundsteuer A

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	63,19 EUR	Messbetrag neu	64,13 EUR
Hebesatz bisher	275 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	460 %
Steuer pro Jahr bisher	173,77 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	295,00 EUR

Überblick – Grundsteuer B

- Hebesatz derzeit 420 v.H.
- Aufkommen 2024 ca. 12,1 Mio. EUR

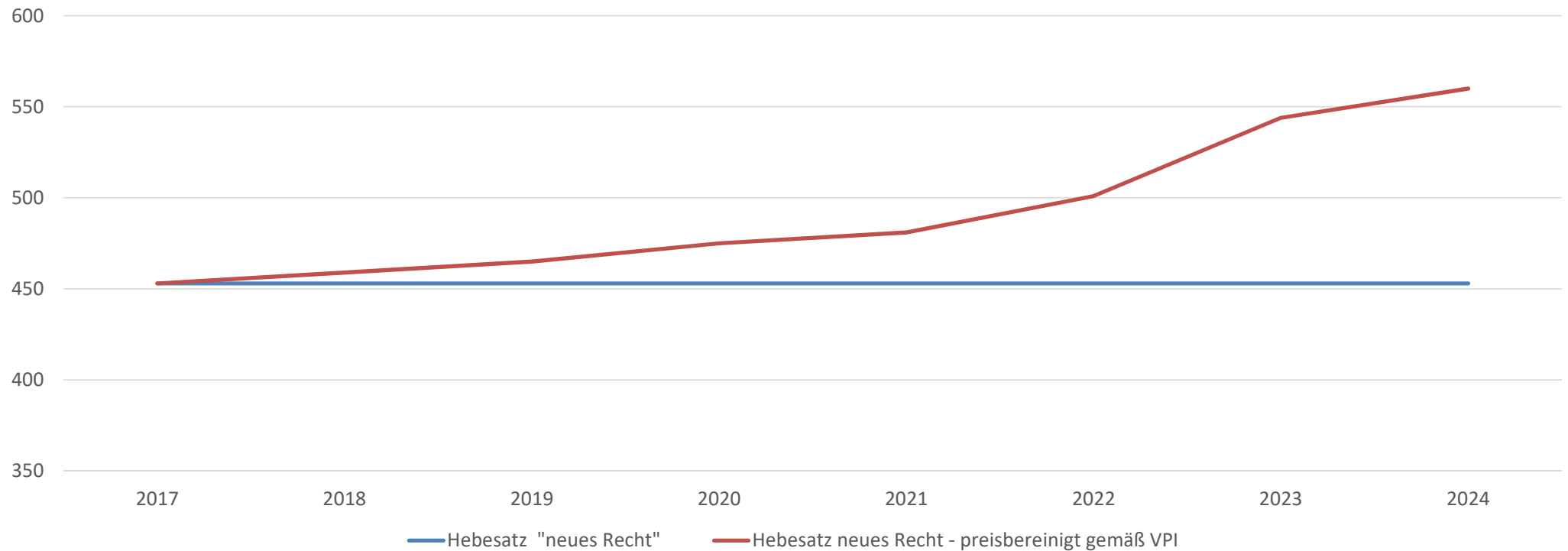
Überblick – Grundsteuer B

- 83 v.H. sind für 2025 veranlagt
- Hebesatz für „Aufkommensneutralität“ : 455 v.H.
- Problem: massive „Verschiebungen“

Grundsteuer B – Rahmenbedingungen

- Letzte Anpassung Hebesatz 2017
- Seitdem hohe Preissteigerungen
 - VPI 2017: 95,1
 - VPI 2024: 118,6

Grundsteuer B - Auswirkungen Inflation auf Hebesatz



Grundsteuer B – Auswirkungen Inflation

- Hohe Inflationsrate
- Inflationsbereinigt wäre der Hebesatz stetig gestiegen
- Nach VPI müsste der Hebesatz bereits 2024 bei ca. 560 v.H. liegen (neues Recht)

Grundsteuer B – Rahmenbedingungen Haushaltsplanung

- Hohe Inflationsrate
- Stark gestiegene Ausgabebedarfe der Stadt (v.a. im Schulbereich!)
- „Klaffende“ Einnahme- und Ausgabeschere

Grundsteuer B – Auswirkungen Inflation

- PROBLEM: Ausgaben sind entsprechend VPI gestiegen:

→ „Haushaltsdefizit“

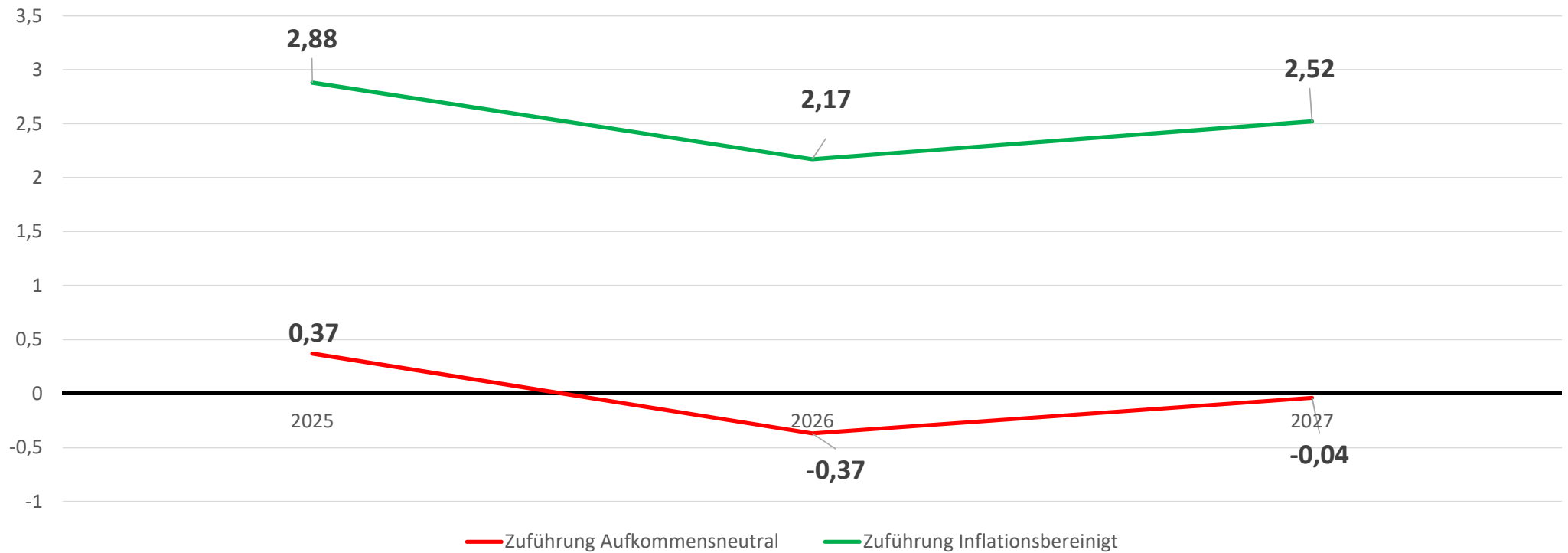
Grundsteuer B – Auswirkungen Inflation

- „Ausgleich“ erforderlich
- ➔ Art. 62 GO: erforderliche Einnahmen sind u.a. durch Steuern zu beschaffen , soweit sonstige Einnahmen (Gebühren) nicht ausreichen.

Grundsteuer B – Moderate Inflationsbereinigung

- Planungsaufkommen 2025: 14,7 Mio. EUR
- Hebesatz nach altem Recht: 510 v.H.
- Hebesatz nach neuem Recht: 550 v.H. (anstatt 560 v.H.)

Grundsteuer B - Haushaltsplanung



Beispiel: Geschäftsgrundstück A

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	16.278,73 EUR	Messbetrag neu	30.930,64 EUR
Hebesatz bisher	420 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	455 %
Steuer pro Jahr bisher	68.370,67 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	140.734,41 EUR
Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	510 %	Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	550 %
Steuer neu pro Jahr	83.021,52 EUR	Steuer neu pro Jahr bei Berücksichtigung Haushaltsplanung	170.118,52 EUR

Beispiel: Geschäftsgrundstück B

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	36.449,33 EUR	Messbetrag neu	28.677,07 EUR
Hebesatz bisher	420 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	455 %
Steuer pro Jahr bisher	153.087,19 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	130.480,67 EUR
Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	510 %	Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	550 %
Steuer neu pro Jahr	185.891,58 EUR	Steuer neu pro Jahr bei Berücksichtigung Haushaltsplanung	157.723,89 EUR

Beispiel: Eigentumswohnung im Haubenschloss

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	42,95 EUR	Messbetrag neu	26,12 EUR
Hebesatz bisher	420 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	455 %
Steuer pro Jahr bisher	180,39 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	118,85 EUR
Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	510 %	Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	550 %
Steuer neu pro Jahr	219,05 EUR	Steuer neu pro Jahr bei Berücksichtigung Haushaltsplanung	143,66 EUR

Beispiel: Eigentumswohnung in der Stiftstadt

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	7,34 EUR	Messbetrag neu	35,28 EUR
Hebesatz bisher	420 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	455 %
Steuer pro Jahr bisher	30,83 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	160,52 EUR
Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	510 %	Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	550 %
Steuer neu pro Jahr	37,43 EUR	Steuer neu pro Jahr bei Berücksichtigung Haushaltsplanung	194,04 EUR

Beispiel: Einfamilienhaus Jakobswiese

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	113,29 EUR	Messbetrag neu	66,85 EUR
Hebesatz bisher	420 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	455 %
Steuer pro Jahr bisher	475,82 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	304,17 EUR
Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	510 %	Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	550 %
Steuer neu pro Jahr	577,78 EUR	Steuer neu pro Jahr bei Berücksichtigung Haushaltsplanung	367,68 EUR

Beispiel: Einfamilienhaus Stiftstadt

Altes Recht		Neues Recht	
Messbetrag bisher	7,98 EUR	Messbetrag neu	39,13 EUR
Hebesatz bisher	420 %	Hebesatz für Aufkommensneutralität	455 %
Steuer pro Jahr bisher	33,52 EUR	Steuer pro Jahr bei Aufkommensneutralität	178,04 EUR
Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	510 %	Hebesatz „moderater Inflationsausgleich“	550 %
Steuer neu pro Jahr	40,70 EUR	Steuer neu pro Jahr bei Berücksichtigung Haushaltsplanung	215,22 EUR

Gutachten

Dem Stadtrat wird empfohlen in seiner nächsten Sitzung folgenden Beschluss zu fassen:

Die Steuersätze (Hebesätze) nachstehende Gemeindesteuern werden ab 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

Gutachten

Grundsteuer

- Für die Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebe (A) 460 v.H.
- Für die Grundstücke (B) 550 v.H.

Die in der Anlage beigefügte Hebesatzsatzung ab dem Jahr 2025 wird beschlossen. Dieser Satzungsentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.