

Umsetzung der Grundsteuerreform

Gemeinde Ostrach zum 01. Januar 2025



Inhalt

I.	Rechtsgrundlagen zur Grundsteuererhebung und Reform	3
1.	Rechtsgrundlagen bis zum 31. Dezember 2024	3
2.	Urteil des Bundesverfassungsgerichts	3
3.	Eigenes Landesgrundsteuergesetz	4
4.	Ursachen der Umverteilung durch das Landessteuergesetz	4
5.	Berechnung der Grundsteuer ab 1. Januar 2025 nach dem Landesmodell	5
II.	Gesamtgrundsteueraufkommens der Gemeinde 2024	6
III.	Neufestsetzung der Hebesätze ab dem 1. Januar 2025	6
1.	Aufkommensneutrale Umstellung als Zielsetzung	6
2.	Unzureichende Datengrundlagen für die Festsetzung der Hebesätze	6
3.	Ermittlung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer A	7
4.	Ermittlung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer B	8
5.	Grundsteuer C	9
6.	Notwendigkeit zur Überprüfung der Hebesätze im Jahr 2025	9
IV.	Transparenzregister	9
1.	Transparenzregisters der Landesregierung	9
2.	Bewertung der Aussagekraft des Transparenzregisters	10
V.	Vergleichbarkeit der Hebesätze mit anderen Kommunen	12
VI.	Folgeprobleme der Grundsteuerreform	12
VII.	Beispiele	14

I. Rechtsgrundlagen zur Grundsteuererhebung und Reform

1. Rechtsgrundlagen bis zum 31. Dezember 2024

Vorschriften zur Erhebung und Berechnung der Grundsteuer fanden sich bisher für alle Kommunen in ganz Deutschland einheitlich im Grundsteuergesetz des Bundes. Dieses bestimmte bislang für alle, wie die Grundsteuer zu berechnen war. Verfahren und Grundlage für die Berechnung waren daher bundesweit einheitlich. Grundsteuerpflichtig waren und werden auch künftig Eigentümer von Grundstücken sein, aber auch Erbbauberechtigte. Man unterscheidet bei der Grundsteuer derzeit zwei Arten:

Grundsteuer A: Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Grundsteuer B: Bebaute oder bebaubare Grundstücke.

Für die Ermittlung der Grundsteuer galt bisher ein dreistufiges Verfahren: Am Anfang stand die Ermittlung des Grundsteuerwertes, also des steuerrechtlichen Grundstückswertes, auf Grundlage des Bewertungsgesetzes durch das Finanzamt. Das Finanzamt legte also quasi zuerst den Wert des Grundstückes fest. Berücksichtigt wurden dabei sowohl der Wert der Grundstücksfläche wie auch der Wert des Gebäudes oder der darauf errichteten sonstigen baulichen Anlagen. Maßgebend war bislang der sogenannte Einheitswert. Der Einheitswert war ein auf einen bestimmten Stichtag zum 01.01.1965 festgestellter Wert, der ursprünglich bei Einführung das Ziel verfolgte, für verschiedene Steuern einen einheitlichen Wert zu verwenden, um Verwaltungsaufwand zu verringern. Nach dem Grundgedanken hätte dieser Einheitswert alle sechs Jahre fortgeschrieben werden sollen, blieb aber auf dem 1. Januar 1964 stehen. Nach der Wertermittlung durch das Finanzamt wurde dann der Grundsteuerwert für das jeweilige Grundstück durch sogenannten Einheitswertbescheid festgesetzt. Der Einheitswert war dabei wichtig zur Berechnung des sogenannten Grundsteuermessbetrags. Hierzu war der Einheitswert mit der Steuermesszahl zu multiplizieren. Die Steuermesszahl ergab sich aus dem Grundsteuergesetz. Sie betrug für land- und forstwirtschaftliche Betriebe 6,0 ‰, mindestens 2,6 ‰ bei Einfamilienhäusern, 3,1 ‰ bei Zweifamilienhäusern und 3,5 ‰ bei sonstigen Immobilien. Auf dieser Berechnung erging dann durch das Finanzamt der sogenannte Grundsteuermessbescheid, von dem die Gemeinde eine Abschrift erhielt.

Die Gemeinde hatte nun das Recht, für Grundstücke auf ihrer Gemarkung einen sogenannten Grundsteuerhebesatz festzulegen (§ 25 GrStG). Mit dem Grundsteuerhebesatz kann die Gemeinde also auf die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer Einfluss nehmen. Die individuelle Grundsteuerschuld des Grundstückseigentümers wurde letztlich durch Multiplikation des gemeindlichen Hebesatzes mit dem Grundsteuermessbetrag berechnet. Die Grundsteuer wurde dann von der Gemeinde durch Grundsteuerbescheid festgesetzt und vom Grundstückseigentümer als Grundsteuerschuld erhoben.

2. Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Mit Urteil vom 10. April 2018 (BVerfGE 148, 147) hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Kritisiert wurde das Bemessungsverfahren für die Grundsteuer. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr

1964 führe bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen. Problematisch sei allerdings nicht, dass es seit 1964 kein Verfahren zur Feststellung von Immobilienwerten mehr gegeben habe, sondern die Unterschiede, die sich in der Wertentwicklung von Immobilien ergeben hätten. Die Werte von Immobilien hätten sich trotz des gemeinsamen Bemessungszeitpunktes lokal unterschiedlich entwickelt. Würden etwa neue Wohnungen mit besserer Ausstattung gebaut, sinke im Verhältnis dazu der Wert von älteren, schlechter ausgestatteten Wohnungen. Auch die veränderten Verhältnisse in der Verkehrsanbindung und der Wohnlagenentwicklung würden durch das alte Verfahren nicht angemessen berücksichtigt. Dies führe dann zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Grundsteuerschuldner. Das Bundesverfassungsgericht gab dem Bundesgesetzgeber deshalb auf, bis zum 31. Dezember 2019 eine verfassungskonforme Änderung der Grundsteuerberechnung vorzunehmen, die wegen des hohen Verwaltungsaufwands allerdings erst fünf Jahre später (zum 1. Januar 2025) in Kraft treten müsse.

3. Eigenes Landesgrundsteuergesetz

Das Land Baden-Württemberg hielt das neue Berechnungs- und Bewertungsverfahren des Bundes für die Grundsteuer jedoch für zu bürokratisch und kompliziert. Neben sechs anderen Bundesländern hat es daher ein eigenes Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 erlassen und von der Öffnungsklausel des Grundgesetzes für die Gesetzgebungskompetenz bei der Grundsteuer Gebrauch gemacht. Der Grundsteuerwert ermittelt sich nach dem Landesgesetz nun relativ einfach durch Multiplikation der Fläche von Grund und Boden mit dem jeweiligen vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwert (§ 38 Abs. 1 LGrStG). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die Finanzbehörden zu übermitteln (§ 38 Abs. 2 LGrStG). Im Übrigen hält das Landesgrundsteuergesetz bei allerdings veränderten bzw. angepassten Steuermesszahlen an dem bisherigen Erhebungsverfahren, an dessen Ende die Festlegung des Hebesatzes durch die Gemeinde steht, fest (§ 50 LGrStG). Ziel der Landesgrundsteuerreform war also eine Entbürokratisierung. Gegen das Landesgrundsteuergesetz wurde und wird aktuell rechtlich vorgegangen. So hatte das Finanzgericht Baden-Württemberg mit Sitz in Stuttgart bereits über zwei erste (Muster-) Klagen zu entscheiden, die sich gegen die Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes gerichtet hatten. Das Finanzgericht hat jedoch mit Urteilen vom 11. Juni 2024 (Az. 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23) entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz verfassungsgemäß ist und die Klagen daher abgewiesen. Die Begründungen zu den Urteilen liegen noch nicht vor. Die Revision gegen die Urteile an den Bundesfinanzhof wurde zugelassen und nach bisherigen Erkenntnissen wohl auch eingelegt. Eine Entscheidung steht noch aus, ist aber voraussichtlich nicht mehr im Jahr 2024 zu erwarten.

4. Ursachen der Umverteilung durch das Landessteuergesetz

Mit dem Blick auf einen geringeren Verwaltungsaufwand und ein möglichst unkompliziertes und damit auch transparentes Berechnungsverfahren, hat der Landesgesetzgeber bewusst oder unbewusst teils gravierende Veränderung bei der Erhebung der Grundsteuer im

Einzelfall verursacht. **In der Praxis wird das neue Berechnungsverfahren des Landes dazu führen, dass die Grundsteuer für den einzelnen günstiger wird, je mehr Wohneinheiten sich auf einer Fläche befinden. Damit kommt es voraussichtlich zu einer Umverteilung der Grundsteuerlast, sodass Grundstückseigentümer mit größeren Grundstücken und wenig Wohneinheiten mehr zahlen müssen und Grundstückseigentümer mit kleineren Grundstücken und viel Wohneinheiten weniger. Insbesondere bei Grundstückseigentümern größerer Grundstücke, die sich in guter Lage befinden und nur mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, könnte das neue Berechnungsverfahren zu einer höheren Grundsteuerbelastung führen. Auch bei den gewerblichen Grundstücken ist mit einer Entlastung zu rechnen, während die Wohngebäude der Landwirte von der Grundsteuer A künftig der Grundsteuer B zugerechnet werden.** Insgesamt ist die vom Land Baden-Württemberg eingeführte Berechnung der Grundsteuer zwar einfacher, führt aber in Einzelfällen zu sozial ungerechten Ergebnissen. Zum Beispiel werden Personen, die ein kleines altes Haus mit großem Grundstück in einer zentralen Lage geerbt haben und möglicherweise ansonsten über wenig Vermögen verfügen, deutlich stärker besteuert als Grundeigentümer, die auf einem kleinen Grundstück in gleicher oder schlechterer Lage eine neue Villa errichtet haben. Den Bürgerinnen und Bürgern kann das nur schwer vermittelt werden.

5. Berechnung der Grundsteuer ab 1. Januar 2025 nach dem Landesmodell

Die Grundsteuer A ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz. Hier wird sich also grundsätzlich nichts ändern. Neu ist allerdings die Steuermesszahl von 0,55 ‰. Außerdem werden die landwirtschaftlichen Wohngebäude künftig über die Grundsteuer B besteuert. Bei der Grundsteuer B für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke kommt hingegen in Baden-Württemberg das sogenannte „modifizierte Bodenwertmodell“ zum Einsatz. Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert (bislang Einheitswert). Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl von 1,3 ‰ multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag. Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent verringert. Heißt: für überwiegend dem Wohnen dienende Grundstücke kann mit einer Steuermesszahl von 0,91 ‰ gerechnet werden. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer. Berechnungsformel:

Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

II. Gesamtgrundsteueraufkommens der Gemeinde 2024

Auf Grund der Tatsache, dass es erhebliche Umverteilungen zwischen Grundsteuer A und B durch die Neubewertung der Wohnhäuser mit künftiger Zuordnung zur Grundsteuer B gibt, wird vorgeschlagen, das Aufkommen beider Steuerarten A und B in der Summe zu betrachten und auch aus der Gesamtsumme die Aufkommensneutralität zu sehen.

Das Steueraufkommen der Gemeinde Ostrach beträgt wie folgt:

Grundsteuer A:	171.885,55 €
Grundsteuer B:	1.136.194,02 €
Gesamtaufkommen:	1.308.079,57 €

In den vergangenen Jahren haben sich die Messbeträge von Jahr zu Jahr kontinuierlich nach oben entwickelt. Das hatte in der Regel mit der Bebauung oder Umnutzung der Grundstücke zu tun. Wurde also erstmalig ein Haus gebaut oder die Immobilie wesentlich erweitert und modernisiert, führte dies zu höheren Messbeträgen und damit auch zu einem Anstieg des tatsächlichen Grundsteueraufkommens.

III. Neufestsetzung der Hebesätze ab dem 1. Januar 2025

1. Aufkommensneutrale Umstellung als Zielsetzung

Ziel des Gesetzgebers wie auch der Gemeinde ist es, im Rahmen der Grundsteuerreform keine Steuererhöhung durchzuführen. Die Umstellung soll für die Gemeinde also im Ergebnis aufkommensneutral erfolgen. Klar ist aber gleichermaßen, dass das Grundsteueraufkommen für die Gemeinde auch nicht abgesenkt werden kann. Die Gemeinde benötigt das Grundsteueraufkommen dringend für die öffentliche Aufgabenerfüllung. Die Grundsteuern A und B tragen mit einer Gesamtsumme von rd. 1,3 Mio. Euro wesentlich zur Gesamtfinanzierung des Ergebnishaushalts der Gemeinde Ostrach bei. Die Gesamtentwicklung der kommunalen Finanzen hat sich während des Jahres 2024 zudem deutlich verschärft und die Wachstumsprognosen sind aktuell eher schlecht, so dass gesamtstaatlich die Einnahmen rückläufig sind. Das zeigt sich auch an der Entwicklung der Zahlungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Nachdem die Gemeinde Ostrach nach dem Ressourcenverbrauchskonzept gesetzlich dazu verpflichtet ist, die laufenden Aufwendungen durch laufende Erträge auszugleichen, besteht bezogen auf den Haushaltsausgleich keine Alternative zur Erhebung der Grundsteuer in der bisherigen Höhe

2. Unzureichende Datengrundlagen für die Festsetzung der Hebesätze

Da die Gemeinde die Grundsteuer aufkommensneutral festsetzen möchte, musste sie vor dem 1. Januar 2025 in einer Modellrechnung ermitteln, wie sich das Gesamtaufkommen der Grundsteuer durch die neue Berechnungsmethode entwickelt. Auf dieser Grundlage kann sie dann den Hebesatz als Steuerungsmöglichkeit entsprechend anheben oder absenken. Für die Modellrechnung benötigt die Gemeinde jedoch die Grundsteuermessbescheide vom Finanzamt. Hierbei ist problematisch, dass diese auf Grund zurückliegender

Bearbeitungsstände noch nicht vollständig vom Finanzamt an die Gemeinde übermittelt worden sind. Deshalb ist die Datengrundlage der Gemeinde für die Modellrechnung unvollständig. Daneben wurde gegen zahlreiche bereits erlassene Grundsteuermessbescheide Widerspruch eingelegt. Über diese ist größtenteils ebenfalls noch nicht entschieden. Sollte den Widersprüchen in größerem Umfang stattgegeben werden, ändern sich die Datengrundlagen. Aus diesen Gründen sind die Datengrundlagen der Gemeinde für eine korrekte Modellrechnung eigentlich unzureichend. Darüber hinaus muss festgestellt werden, dass der Gemeinde nach eigener Einschätzung auch zahlreiche Grundsteuermessbetragsbescheide des Finanzamtes vorliegen, die offensichtlich falsch sind. Insbesondere wurden von Grundstückseigentümern bei der Grundsteuererklärung falsche Angaben zur Grundstücksgröße oder zum Bodenrichtwert gemacht. Gelegentlich wurde keine ermäßigte Steuermesszahl beantragt, obwohl es sich um eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Fläche handelt. Eigentumsteilungen wurden oft falsch angegeben oder Sondereigentum in Form von Gartenanteilen einer Eigentumswohnung nicht berücksichtigt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden haben manche in der Grundsteuererklärung die Vergabe von verschiedenen Aktenzeichen für jedes Gebäude missverstanden und die gesamte Grundfläche jedem Gebäude bzw. Aktenzeichen zugerechnet. Es kommen daher sowohl fehlerhafte Grundsteuermessbescheide zu Gunsten, aber auch zu Ungunsten der Gemeinde vor. Derzeit lässt sich aus dem Gesamteindruck jedoch schließen, dass die meisten fehlerhaften Grundsteuermessbescheide zu Ungunsten des Grundsteuerschuldners sind und daher die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge wahrscheinlich eher (zu Ungunsten der Gemeinde) sinken wird. Andernfalls wären bei der Gemeinde Steuerausfälle zu verzeichnen, die zu finanziellen Schwierigkeiten der Gemeinde im kommenden Haushalt führen könnten.

3. Ermittlung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer A

Für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wird die Grundsteuer A erhoben. Hierfür muss die Gemeinde einen Hebesatz festlegen. Bei der Grundsteuer A sind derzeit nur 66,22 % (Stand: November 2024) der Steuerobjekte hinterlegt.

Das entspricht 637 von 962 Fällen, 325 Grundsteuermessbescheide fehlen noch. Die Datengrundlage ist also erheblich unvollständig. **Die Modellrechnung errechnet zunächst auf Basis der bislang vorliegenden Datensätze einen fiktiven Hebesatz von 1.037 %.** Da ist zu vermuten, dass ca. 1/3 der Fälle einen Wohnanteil enthaltender in der früheren Grundsteuer A enthalten waren, die künftig zur Grundsteuer B umgruppiert werden. Eine genaue Ermittlung des Hebesatzes ist nicht möglich, da 33,78 % der Daten fehlen und zahlreiche Widersprüche vorliegen.

Es ist davon auszugehen, dass dies etwa einem Grundsteuerbetrag von 32.000 € entspricht. Diese Zahl ergibt sich aus einer überschlägigen Ermittlung der Anzahl der Wohngebäude mit dem durchschnittlichen Grundsteuerbetrag pro Wohngebäude.

Bei aufkommensneutraler Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer A ist daher folgende Kalkulation zu Grunde zu legen:

Aufkommen der Grundsteuer A (altes Recht)	171.885,55 €
Umgruppierung LuF-Gebäude	32.000,00 €
Zielaufkommen Grundsteuer A (neues Recht)	139.885,55 €
Summe der vorliegenden Grundsteuermessbeträge A	16.587,44
Hochrechnung auf 100 %	25.048,99
Abzüglich 5 % Korrektur bezüglich Widersprüche	1.252,45
Summe der kalkulierten Grundsteuermessbeträge	23.796,54
Vorläufiger Hebesatz Grundsteuer A	588 %

Es ist wichtig zu verstehen, dass dies in der Gesamtheit trotz Anhebung des Hebesatzes keine Steuererhöhung darstellt, sondern eine rein mathematische Notwendigkeit ist. Würde man also den Hebesatz nicht anheben, wäre es eine Steuersenkung.

4. Ermittlung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer B

Für die sonstigen Grundstücke wird die Grundsteuer B erhoben. Auch hier muss die Gemeinde einen Hebesatz festlegen. Bei der Grundsteuer B sind derzeit 95,04 % (Stand: November 2024) der Steuerobjekte hinterlegt. Das entspricht 3.221 von 3.389 Fällen. Die Datengrundlage ist also zwar unvollständig, aber die Lücke ist deutlich geringer als bei der Grundsteuer A. **Die Modellrechnung errechnet zunächst auf Basis der bislang vorliegenden Datensätze einen fiktiven Hebesatz von 638 %.**

Eine genaue Ermittlung des Hebesatzes ist nicht möglich, zahlreiche Widersprüche vorliegen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Wohngebäude mit einem Anteil des bisherigen Grundsteuermessbetrags der Grundsteuer A ab dem 1. Januar 2025 der Grundsteuer B zugeordnet werden. Weitere Ausführungen hierzu ergeben sich aus den oben genannten Erläuterungen zur Grundsteuer A. Bei aufkommensneutraler Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer B ist daher folgende Kalkulation zu Grunde zu legen:

Aufkommen der Grundsteuer B (altes Recht)	1.136.194,02 €
Umgruppierung LuF-Gebäude	32.000,00 €
Zielaufkommen Grundsteuer B (neues Recht)	1.168.194,02 €
Summe der vorliegenden Grundsteuermessbeträge B	178.123,20
Hochrechnung auf 100 %	187.419,19
Abzüglich 5 % Korrektur bezüglich Widersprüche	9.370,95
Summe der kalkulierten Grundsteuermessbeträge	178.048,23
Vorläufiger Hebesatz G	656 %

Es ist wichtig zu verstehen, dass dies in der Gesamtheit trotz Absenkung des Hebesatzes keine Steuersenkung darstellt, sondern eine rein mathematische Notwendigkeit ist. Würde man also den Hebesatz nicht absenken, wäre es eine Steuererhöhung.

5. Grundsteuer C

Mit der Grundsteuerreform hat der Landesgesetzgeber eine neue Grundsteuerart eingeführt. Die sogenannte Grundsteuer C kann für bebaubare, aber unbebaute Grundstücke (baureifes Land) erhoben werden (§ 50a LGrStG). Der Hebesatz für die Grundsteuer C kann dann höher als bei bebauten Grundstücken angesetzt werden. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, dass diese Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden und keine neuen Baulandflächen zu Lasten des Außenbereichs und der Landwirtschaft erschlossen werden müssen. Für die Gemeinde Ostrach wird derzeit allerdings kein Bedarf für die Einführung einer Grundsteuer C und eines weiteren erhöhten Hebesatzes gesehen. Durch das neue Bewertungsverfahren werden unbebaute Grundstücke bereits über die Grundsteuer B höher bewertet, da die Ermäßigung von 30 % für die Wohnnutzung entfällt. Aus diesem Grund empfehlen auch die kommunalen Spitzenverbände, davon vorerst abzusehen.

6. Notwendigkeit zur Überprüfung der Hebesätze im Jahr 2025

Im besten Fall haben sich die Lücken der Datengrundlagen im Laufe des Jahres 2025 geschlossen oder sind zumindest so gering, dass diese nur noch unerhebliche Auswirkungen haben. Sollten die erwarteten Hochrechnungen nicht so eintreten, muss die Gemeinde die Grundsteuerhebesätze entsprechend ändern. Werden die Hochrechnungen der Grundsteuermessbeträge überschritten, sollte zum Jahr 2026 eine Absenkung der Hebesätze erfolgen. Werden die Hochrechnungen der Grundsteuermessbeträge unterschritten, sollte eine Erhöhung der Hebesätze erfolgen. Die ggf. erforderliche Anpassung der Hebesätze würde dann zum 1. Januar 2026 erfolgen.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die Gemeinde Ostrach die nächsten Jahre die Grundsteuer aufgrund der schlechten Haushaltslage der Kommunen erhöhen muss um ihre kommunalen Aufgaben erfüllen zu können.

IV. Transparenzregister

1. Transparenzregisters der Landesregierung

Die Landesregierung, auf welche das baden-württembergische Modell für die Grundsteuerreform zurückzuführen ist, hat es sich zum Ziel gesetzt, die Einhaltung der Aufkommensneutralität der Grundsteuer nach der Reform zu überwachen. Als geeignetes Mittel hält es dafür ein Transparenzregister. Ein solches hat es am 2. September 2024 bekannt gemacht. In diesem Transparenzregister veröffentlicht das Finanzministerium des Landes Vorschläge für die Festlegung der Hebesätze der Gemeinden in ganz Baden-Württemberg. Für jede einzelne Gemeinde befindet sich darin ein Rahmen, innerhalb welchem sich die Gemeinden nach Auffassung des Finanzministeriums bewegen sollten, um die Aufkommensneutralität einzuhalten. Das Finanzministerium betont dabei allerdings, dass sich die Aufkommensneutralität am Gesamtsteueraufkommen der Grundsteuer bemesse und nicht an der einzelnen Grundsteuerschuld der Grundstückseigentümer. Es ginge also darum, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch seien wie davor. Aufkommensneutralität bedeute allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümern gebe. Das Ministerium betont weiter, dass

die Gemeinden über die Höhe ihrer Hebesätze eigenständig entscheiden müssten und die Angaben im Transparenzregister unverbindlich seien. Es sehe das Transparenzregister als Anhaltspunkt für kommunale Verwaltungen und Gemeinderäte. Für die mathematische Berechnung greife das Transparenzregister auf die alten Grundsteuermessbeträge zurück, die von den Kommunen an das Statistische Landesamt gemeldet worden seien. Außerdem würden die bislang von den Finanzämtern ermittelten Grundsteuermessbeträge berücksichtigt werden. Da diese noch nicht vollständig ermittelt seien, zeige das Transparenzregister nur einen Rahmen an, in dem sich die jeweilige Gemeinde bewegen solle. Vom Finanzministerium wird zudem darauf hingewiesen, dass die prozentuale Bandbreite der Hebesätze nur für die Grundsteuer B gelte und von Gemeinde zu Gemeinde auf Grund der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten stark variere. Auch die noch nicht vollständige Erfassung aller Grundsteuermessbescheide könne dazu führen, dass Gemeinden außerhalb der vorgeschlagenen Bandbreite der Hebesätze liegen. 2. Bandbreite des Grundsteuerhebesatzes B für die Gemeinde Ostrach. Das Transparenzregister Baden-Württemberg sieht für die Festsetzung der **Grundsteuer B eine Bandbreite von 530 bis 586 % Hebesatz** vor. Aus dem Transparenzregister geht hervor, dass die Hebesätze unter den Gemeinden auf Grund der sehr unterschiedlichen Grundstückswerte überhaupt nicht mehr vergleichbar sind.

So liegen beispielsweise die umliegenden Gemeinden bei folgender Bandbreite der Hebesätze der Grundsteuer B:

Wald	292-322
Schwenningen	490-542

2. Bewertung der Aussagekraft des Transparenzregisters

Das von der Landesregierung vorgelegte Transparenzregister ist auf einer unzureichenden Datengrundlage berechnet worden und übersieht vor allem die erhebliche Fehlerhaftigkeit zahlreicher Grundsteuermessbescheide, für die das Land selbst die Verantwortung trägt. Die Landesregierung verfügt insgesamt über weniger Datengrundlagen als die Gemeinden. Insbesondere fehlen ihr spezifische örtliche Kenntnisse und Daten. Es ist daher von der Landesregierung in höchst bedenklichem Maße unseriös, ein solches Transparenzregister ohne vorherige Abstimmung mit den Gemeinden herauszugeben. Die kommunalen Landesverbände haben darauf mehrfach eindringlich hingewiesen und die geplante Veröffentlichung eines solchen Transparenzregisters wegen der damit verbundenen Falschinformation der Bevölkerung kritisiert. Die Gemeinde Ostrach schließt sich dieser Einschätzung vollumfänglich an. Dem Transparenzregister ist deshalb bei einer fachlich-qualifizierten und vor allem seriösen Herangehensweise keinerlei Beachtung zu schenken. Als Grund dafür lässt sich in erster Linie anführen, dass der aktuelle Daten- und Bearbeitungsstand des Landes bei der Ermittlung der Werte und Messbeträge derart unvollständig und fehlerbehaftet ist, dass eine Umrechnung der Daten zu einem Hebesatz nicht fehlerfrei erfolgen kann. Selbst den Gemeinden stellen sich unter Berücksichtigung spezifischer örtlicher Kenntnisse, über welche die Landesregierung nicht verfügt, erhebliche Herausforderungen bei der Abschätzung. Aktuell sind insbesondere folgende Fragestellungen nach wie vor in der Bearbeitung offen, die aber direkte Auswirkung auf die Hochrechnungen des Transparenzregisters haben:

- Stand der Abgabe der Erklärungen und Bearbeitungsstand bei den Finanzämtern ist lückenhaft
- Beantragte Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz sind noch nicht umgesetzt
- Anhängige Einspruchsverfahren sind größtenteils noch nicht abgearbeitet
- Anträge auf Fehlerberichtigungen nach §§ 16 Abs. 3 und 42 Abs. 2 Nr. 2 Landesgrundsteuergesetz sind noch nicht abschließend bearbeitet
- Hinweise der Kommunen an die Finanzverwaltung auf fehlerhafte Messbetragsbescheide, die bis heute nur in den seltensten Fällen durch die Finanzämter bearbeitet wurden, verfälschen die Messbetragsermittlung →
- Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B auf Grund der Umgliederung der landwirtschaftlichen Wohngebäude sind im Transparenzregister nicht berücksichtigt.

Schon aus diesen genannten Gründen ist das Zahlmaterial, welches als Grundlage für die Ermittlung der Bandbreite der Hebesätze im Transparenzregister dient, fehlerbehaftet, unvollständig und überhaupt nicht verwertbar. Zudem obliegt die Festsetzung der Hebesätze der kommunalen Selbstverwaltung und ist in der ausschließlichen Zuständigkeit der Gemeinden bzw. deren Gemeinderäte. Es ist unnötig und unanständig, dass sich die Landesregierung hier einmischt. Eine Veröffentlichung von denkbaren Hebesätzen war unter den gegebenen Voraussetzungen vollkommen verantwortungslos und bevormundend, schließlich ist der Großteil der Gemeinden auf Grund der schlechten Daten von Seiten des Finanzamts und damit des Landes noch gar nicht in die Beratungen eingestiegen. Das Land ist also gerade dafür verantwortlich, dass die Gemeinden die Thematik nur wenige Monate vor 17 dem Inkrafttreten beraten können und so unter erheblichen Zeitdruck geraten sind. Trotzdem wird sehr frühzeitig der Druck auf kommunale Entscheidungsträger erhöht. Das Land wäre besser beraten gewesen, die Zeit in die Bearbeitung der offenen Grundsteuerfälle zu investieren, bei denen es bereits Monate im Verzug ist. Die Bevölkerung des Landes und so auch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Ostrach werden durch das Transparenzregister falsch informiert. Das ist ärgerlich, unnötig und respektlos gegenüber Bürgern und Kommunalpolitikern.

Transparenzregister vs. Realität

Ostrach	530-586	656 %
Wald	292-322	470 %
Schwenningen	490-543	580 %

V. Vergleichbarkeit der Hebesätze mit anderen Kommunen

Eine Vergleichbarkeit mit den Hebesätzen anderer Kommunen ist aufgrund der Grundsteuerreform nicht mehr möglich. Dies liegt daran, dass die Kommunen unterschiedliche Bodenrichtwertniveaus haben. Gemeinden im Bodenseeraum oder Städte haben deutlich höhere Bodenrichtwerte wie Kommunen im ländlichen Raum. Anhand des folgenden Beispiels kann gesehen werden, warum selbst Nachbarkommunen nicht vergleichbar sind.

Bsp.:

In Ostrach liegt das Bodenrichtwertniveau im Neubaugebiet bei 150 €/m²

In Bad Saulgau liegt der Bodenrichtwert im Neubaugebiet bei 220 €/m²

Bei einer Grundstücksfläche von 500 m² ergibt sich folgende Berechnung:

Grundsteuerwert Ostrach: 150 €/m² x 500 m² = 75.000€

Grundsteuerwert Bad Saulgau: 220 €/m² x 500 m² = 110.000 €

Grundsteuermessbetrag Ostrach: 75.000 € x 0,0013 = 97,50

Grundsteuermessbetrag Bad Saulgau: 110.000 € x 0,0013 = 143

Bei einem beispielhaften Grundsteueraufkommen von 639,60 € bedeutet dies bei Aufwandsneutralität der Grundsteuer folgende Hebesätze

Hebesatz Ostrach: 656 % (beispielhaft)

Hebesatz Bad Saulgau: 447%(beispielhaft)

VI. Folgeprobleme der Grundsteuerreform

Bereits vor geraumer Zeit wurde das Problem mit unterschiedlichen Hebesätzen ab 2025 erkannt und der Gemeindetag entsprechend sensibilisiert. Dieser nimmt zu dem Problem wie folgt Stellung:

„...nachdem das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte, waren und sind Gesetzgeber, Finanzverwaltung, Städte und Gemeinden aufgefordert, ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer nach neuem Recht zu erheben. Da die nunmehr anzuwendenden Grundsteuerwerte nach dem Landesgrundsteuergesetz als Basis für die Messbeträge bzw. Steuererhebung im Vergleich zu den bisherigen Einheitswerten deutlich größere Wertabweichungen beinhalten, die Städte und Gemeinden aber gleichzeitig aus dem politischen Raum angehalten werden, die Grundsteuer aufkommensneutral zu erheben, wird die Bandbreite der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 in den Städten und Gemeinden voraussichtlich deutlich stärker auseinanderfallen als bisher. Dabei dürften in Kommunen mit vergleichsweise hohen Bodenricht- und damit hohen Grundsteuerwerten die Hebesätze tendenziell eher sinken, in Kommunen mit niedrigen Bodenricht- und damit

Grundsteuerwerten dürften diese tendenziell eher steigen. In diesem Zusammenhang bewegt viele Städte und Gemeinden die Frage, wie sich die Grundsteuerreform im Finanzausgleich niederschlagen wird, spielen die Hebesätze hier doch an verschiedenen Stellen eine Rolle: – bei der Berechnung der Steuerkraft im Finanzausgleich und bei der Berechtigung zum Erhalt von Mehrzuweisungen für Sockelgarantiegemeinden durch den Einsatz von Anrechnungshebesätzen und – bei der Beantragung für den Ausgleichsstock durch den Einsatz von Mindesthebesätzen. Soweit vor Ort die Aufkommensneutralität angestrebt wird, dürften eine relevante Zahl an Städten und Gemeinden in die Situation kommen, dass sie die bisher geforderten Anrechnungs- und Mindesthebesätze unterschreiten und damit teilweise erhebliche Nachteile im Finanzausgleich zu befürchten haben. Die Kommunalen Landesverbände führen deshalb schon seit geraumer Zeit Gespräche mit dem Finanz- und Innenministerium, um gemeinsam mit den Ministerien grundsätzlich neue Lösungen für die Anrechnungs- und Mindesthebesatzproblematik zu finden. Dabei wurden verschiedene Modellüberlegungen angestellt und auf ihre Auswirkungen hin geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass zum derzeitigen Sach- und Kenntnisstand keines der untersuchten Modelle eine sachgerechte Lösung ermöglicht. Allerdings bauten manche Modellüberlegungen auch auf Daten auf, die erst ab 2025 verfügbar sein werden, weswegen diese vor Ablauf des Jahres 2025 nicht vollständig untersucht werden können. Da die Grundsteuereinnahmen des Jahres 2025 erstmals im 19. Finanzausgleichsjahr 2027 Berücksichtigung finden, wäre theoretisch auch eine Neuregelung der Anrechnungshebesätze nach Ablauf des Jahres 2025 ausreichend. Allerdings würden bei diesem Vorgehen Risiken von Nachteilen im Finanzausgleich für die Städte und Gemeinden verbleiben, insbesondere wäre eine nachträgliche Anhebung der Hebesätze dann nicht mehr möglich gewesen. Vor diesem Hintergrund haben sich die Kommunalen Landesverbände, das Innenministerium und das Finanzministerium auf die Einführung einer Übergangsregelung verständigt. Diese soll wie folgt ausgestaltet sein: – in den Finanzausgleichsjahren 2027-2029 werden für die Ermittlung der Steuerkraftmesszahl der Mittelwert der in den Jahren 2025 und 2026 bei der Ermittlung der Steuerkraftmesszahl einer Gemeinde berücksichtigten Grundsteuer A und Grundsteuer B angesetzt. Damit wird übergangsweise die absolute Höhe der im Schnitt der Jahre 2023 und 2024 für den FAG berücksichtigten Grundsteuereinnahmen der Kommunen als Bemessungsgrundlage festgesetzt. – Eintretende Veränderungen (neue Wohn- oder Gewerbegebiete, Insolvenzen, etc.) sowie Aufkommen aus der Grundsteuer C bleiben unberücksichtigt. Die Anrechnung der Grundsteuer im kommunalen Finanzausgleich beruht damit für die Jahre 2027 bis 2029 auf der erhobenen Grundsteuer der Jahre 2023 und 2024, also auf einer Datengrundlage vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform. Die Beratungen zur Grundsteueranrechnung ab dem Jahr 2030 sollen im Kreis der zuständigen Ressorts und der Kommunalen Landesverbände nach Vorliegen der neuen Rahmenparameter (insbesondere der Hebesätze ab 2025) fortgesetzt werden. Das Finanzministerium hat mittlerweile die Regierungsfractionen über obenstehende Übergangsregelung informiert. Von diesen wurden keine Einwände erhoben. Das Finanzministerium plant nun, das Finanzausgleichsgesetz im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2025/2026 entsprechend anzupassen. Für den Ausgleichsstock plant das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg die Streichung der Mindesthebesätze aus der VwV-Ausgleichsstock. Unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Haushaltsgesetzgebers gehen wir von einer Umsetzung der dargestellten Einigung im Haushaltsbegleitgesetz aus. Dies dürfte den Städten und Gemeinden in der Festsetzung der Hebesätze für das Jahr 2025, auf dem sicherlich ein besonderes Augenmerk liegen wird, zunächst den notwendigen

Handlungsspielraum zur Festsetzung der Hebesätze verschaffen, ohne Wechselwirkungen im Finanzausgleich berücksichtigen zu müssen. Selbiges gilt für die Jahre bzw. die Hebesatzfestsetzungen für 2026 und 2027. Für die Hebesatzfestsetzungen für das Jahr 2028 bzw. das Finanzausgleichsjahr 2030 gilt es jedoch nach wie vor, rechtzeitig eine endgültige Lösung zu finden, welche bürokratiearm und rechtssicher umsetzbar ist und mit möglichst geringen Verschiebungen im Finanzausgleich einhergeht. Die Kommunalen Landesverbände werden diesen Prozess eng begleiten und entsprechend informieren. ...“.

VII. Beispiele

Objekt	Art	Messbetrag bisher	Betrag bisher	Messbetrag neu	Hebesatz neu	Betrag neu	mehr/weniger
Einfamilienhaus Ostrach	B	79,09 €	340,09 €	66,52 €	656%	436,37 €	96,28
Einfamilienhaus Ostrach	B	63,27 €	272,06 €	73,45 €	656%	468,61 €	196,55
Zweifamilienhaus Burgweiler	B	106,82 €	459,33 €	97,10 €	656%	619,50 €	160,17
Einfamilienhaus Jettkofen	B	93,05 €	400,12 €	154,05 €	656%	982,84 €	582,72
Eigentumswohnung Ostrach	B	25,95 €	111,59 €	3,91 €	656%	24,95 €	-86,64
Einfamilienhaus Mettenbuch	B	72,05 €	309,82 €	28,67 €	656%	182,91 €	-126,91
Einfamilienhaus Oberochsenbach	B	81,49 €	350,41 €	21,48 €	656%	137,04 €	-213,37
Gewerbe Ostrach	B	257,15 €	1.105,75 €	101,40 €	656%	646,93 €	-458,82
Gewerbe Ostrach	B	3.164,40 €	13.606,92 €	727,48 €	656%	4.641,32 €	-8.965,60
Landw. Betrieb Jettkofen	A	507,09 €	2.180,49 €	324,72 €	588%	1.909,35 €	-271,14
Landw. Betrieb Burgweiler	A	465,07 €	1.999,80 €	388,63 €	588%	2.285,14 €	285,34