

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2024/189

Federführung: Finanzverwaltung	Datum: 14.10.2024
Bearbeiter: Florian Friedlmeier	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Stadtrat	24.10.2024	Vorberatung	öffentlich	

Top Nr. 7 Sitzung des Stadtrates am 24.10.2024

### **Grundsteuer ab 2025 (Vorberatung)**

#### **Sachverhalt:**

##### **1. Ausgangslage – bisherige Rechtslage bis Ende 2024:**

Das Verfahren zur Festsetzung der zu zahlenden Grundsteuer ist zweistufig: auf der ersten Stufe wird vom Finanzamt der sog. Grundsteuermessbetrag festgesetzt. Mit dieser ersten Stufe hat die Stadt Töging nichts zu tun.

Auf der zweiten Stufe wird dann von der Stadt Töging der Hebesatz festgelegt. Dieser (bisher 330 Prozentpunkte) wird mit dem Messbetrag multipliziert und ergibt dann die zu zahlende jährliche Grundsteuer.

Beispiel für das Jahr 2024 für ein beliebiges Grundstück: der vom Finanzamt festgesetzte Messbetrag beträgt 100 €. Der Hebesatz beträgt bisher 330 Punkte. Das ergibt sich eine zu zahlende Grundsteuer von 330 €.

Es gibt zwei Arten der Grundsteuer: Grundsteuer A (Landwirtschaft) und Grundsteuer B (Rest, also v.a. Gewerbe und Wohnungsgrundstücke). Für beide Grundstücksarten gilt in Töging ein Hebesatz von derzeit 330 Punkten.

Die Einnahmen aus der Grundsteuer A betragen im Jahr 2024 15.000 EUR und der Grundsteuer B 970.000 EUR, gesamt daher knapp 1 Mio EUR.

Die Bundes- und Landespolitik hatte zugesagt, dass nach der Reform die Gesamteinnahmen insgesamt gleichbleiben sollen. Es soll daher nicht zu einer „Steuererhöhung durch die Hintertür“ kommen.

Klar ist aber, dass jede Gemeinde das Recht hat, ihre Hebesätze selbst festzulegen.

##### **2. Urteil des BVerfG von 2018:**

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Diese Entscheidung führte zu einer Neuregelung der Grundsteuer, die ab dem 01. Januar 2025 in Kraft tritt.

Im Freistaat Bayern wurde am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich im Hinblick auf das Grundvermögen vom Bundesmodell unterscheidet. Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren kraft Gesetzes zum 01. Januar 2025 ihre Gültigkeit, weshalb alle Steuerpflichtigen neue Bescheide erhalten müssen.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der Haushaltsberatungen durch die Haushaltssatzung festgelegt. Da jedoch der Haushalt in der Regel später beschlossen wird und die erste Fälligkeit der Grundsteuer bereits auf den 15. Februar 2025 fällt sowie die Erstellung und Versendung der etwa **4.300** Bescheide über die AKDB einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es erforderlich, bereits jetzt eine gesonderte Hebesatzsatzung zu beschließen.

### **Zur Höhe des vorgeschlagenen Hebesatzes:**

Aktuell wurden etwa bereits **4.000** Datensätze von der Finanzverwaltung übermittelt (Stufe 1). Die Überprüfung und der Vergleich dieser Datensätze haben teilweise erhebliche Abweichungen beim Grundvermögen zwischen dem alten und dem neuen Recht ergeben. Diese Abweichungen resultieren teils aus den neuen rechtlichen Vorgaben und teils aus fehlerhaft ausgefüllten Erklärungen.

Während nach dem alten Recht das Grundvermögen überwiegend auf Basis des fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964 besteuert wurde, hat sich das Besteuerungssystem nun auf ein Flächenmodell umgestellt. Ein Beispiel aus der Stadt Töging verdeutlicht dies: Ein Einfamilienhaus im Ortskern wurde nach altem Recht mit einem Messbetrag von **108,65 €** bewertet, während der Messbetrag nach neuem Recht auf **130,54 €** gestiegen ist.

Diese Umstellung führt dazu, dass die Stadt derzeit mit einem zusätzlichen Messbetragsvolumen von etwa **145.000 €** rechnen kann. Es sind jedoch noch nicht alle Messbeträge bekannt, sodass weitere Objekte in die Berechnungen einfließen müssen. Zudem sind in den aktuellen Zahlen nur wenige Änderungen seit dem Stichtag 01.01.2022, wie Neubauten und Umbauten, berücksichtigt.

Die Steuerabteilung hat zahlreiche Überprüfungen der Datensätze durchgeführt und festgestellt, dass Erklärungen teilweise fehlerhaft sind. Es ist davon auszugehen, dass einige dieser Fehler von der Finanzverwaltung im Nachhinein korrigiert werden. Die Stadt ist jedoch an die Grundlagenbescheide des Finanzamts gebunden, und Änderungen können nur beim Finanzamt beantragt werden. Angesichts der Vielzahl an zu überprüfenden Objekten wird erwartet, dass diese Änderungen vom Finanzamt nicht rechtzeitig vor der Bekanntgabe und Fälligkeit der neuen Grundsteuerbescheide umgesetzt werden.

Es ist zu erwarten, dass nach dem Versand der endgültigen Grundsteuerbescheide zahlreiche Änderungsanträge eingehen werden, was die aktuellen Zahlen erheblich beeinflussen könnte. Eine präzise Berechnung des Hebesatzes ist daher momentan schwierig und ungenau.

Stand heute, also auf Basis der derzeit bekannten Zahlen, würde die Stadt Töging, wenn der Hebesatz bei 330 Punkten bliebe, Mehreinnahmen von ca. 577 T€ erzielen. Das wäre also eine faktische Erhöhung der Grundsteuer um 50%. Wie der Zeitung zu entnehmen ist, wollen zahlreiche Kommunen dem Vernehmen nach den Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B gleich lassen und damit Mehreinnahmen erzielen (vgl. etwa Neuötting, ANA vom 14.10.2024). Burghausen will sogar erhöhen (von 300 auf dann 310 Punkte), vgl. ANA vom 18.10.2024. Anders die Gemeinde Winhöring, die auf 260 Punkte senken will (vgl. ANA vom 18.10.2024). Im Moment steht die Beratung in zahlreichen Kommunen an. Die Ausgangslage ist in allen Kommunen unterschiedlich. Für Töging hängt eine Tabelle an, in der die konkreten Auswirkungen (nach Stand heute) erkennbar sind.

Da politisch zugesagt war, dass die Belastung der Bürger durch die Grundsteuerreform gerade nicht steigen soll, hält die Stadt Töging ein Gleichbleiben des Hebesatzes, was eine faktische Erhöhung bedeutet, für den falschen Weg. Im Übrigen werden durch die Grundsteuer nicht nur

Hauseigentümer belastet, sondern auch Mieter, weil die Grundsteuer auf die Mieter umgelegt wird. Belastet wird daher faktisch jeder.

Daher sollte das Gesamtaufkommen der Grundsteuer insgesamt ungefähr gleich belassen werden. Dies ist aber eine politische Entscheidung, die dem Stadtrat vorbehalten ist.

Aus diesem Grund wird empfohlen, den Hebesatz für die **Grundsteuer A auf 650** und **Grundsteuer B auf 250** festzulegen. Eine stärkere Absenkung bei der Grundsteuer B würde das Risiko bergen, dass bei größeren Korrekturen durch das Finanzamt das Grundsteueraufkommen sinkt. Ziel ist aber – s.o. – ein Gleichbleiben des Aufkommens. Nach Vorlage weiterer Datensätze und möglichen Korrekturen in den Jahren 2026 ff. ist dann eine weitere Anpassung jederzeit möglich. Wenn die Rechtsstreitigkeiten zwischen Bürger und Finanzamt beendet und ggf. notwendige Korrekturen erfolgt sind und klar ist, wie sich die Messbeträge dauerhaft darstellen, sollte eine aktualisierte Berechnung erfolgen, schätzungsweise 2026 ff.

Diese deutliche Senkung des Hebesatzes für die Grundsteuer B wird für die große Mehrheit der Grundstückseigentümer zu einer geringeren Grundsteuerbelastung führen. Einige wenige werden mehr bezahlen müssen, vor allem bei gewerblichen Grundstücken. Dies ist aber mit dem neuen vorgegebenen System nicht anders möglich.

Eine versteckte Steuererhöhung ist aber nicht das Ziel der Stadt Töging. Daher wird eine deutliche Senkung des Hebesatzes vorgeschlagen, was zu konstanten Einnahmen führen dürfte (bei allen Unsicherheiten, s.o.).

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Stadtrat empfiehlt mit ... zu ... Stimmen, den Hebesatz für die Grundsteuer A von 330 % auf 650 % Punkte zu erhöhen und den Hebesatz für die Grundsteuer B von 330 % auf 250 % Punkte zu senken. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gremium in der nächsten Sitzung eine entsprechende Hebesatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen.**