



Dezernat I
30.09.2024

BESCHLUSSVORLAGE
V509/2024

Betreff

Grundsteuerreform - Hebesatzsatzung für die Haushaltsjahre 2025 und 2026

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus | Zuständigkeit |
|-------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| 1. Hauptausschuss | 15.10.2024 | öffentlich | Vorberatung |
| 2. Gemeinderat | 24.10.2024 | öffentlich | Entscheidung |

Stadtbezirksbezug:
00 stadtwweit

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Nein

Klimarelevanz: Einschätzung der potentiellen Auswirkungen;
negative oder positive Auswirkungen sind in Anlage K dargestellt

Klimafolgenanpassung: neutral

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025 und das Haushaltsjahr 2026 entsprechend der Beschlussanlage.

Kurzfassung des Sachverhalts

I. Bezug zum städtischen Zielsystem (Strategische Ziele und/oder Ziele der Dienststellen)

Kein Bezug

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

-
-
-
-

IV. Benötigte Ressourcen (Personal, Sachmittel) / Finanzielle Auswirkungen (einmalig/laufend) und Deckung (Haushaltsjahr, Kostenart)

-
-
-
-

Specht

Dr. Proffen

Zusammenfassung des Sachverhalts

Dem Gemeinderat wird die Hebesatzsatzung zur Grundsteuer A und B für die Festlegung des jeweiligen Hebesatzes für das Haushaltsjahr 2025 und 2026 zur Entscheidung vorgelegt. Es handelt sich um die erste Hebesatzsatzung nach neuer Rechtslage nach der Grundsteuerreform mit Wirkung ab 01.01.2025.

Der aufkommensneutrale Hebesatz für 2025 und 2026 beträgt 365 v.H. für die Grundsteuer B und 300 v.H. für die Grundsteuer A.

Bis einschließlich 2024 beträgt der Hebesatz 487 v.H. für die Grundsteuer B und 416 v.H. für die Grundsteuer A.

Die Aufkommensneutralität kann nur insgesamt gewahrt werden. Hierbei wird es insbesondere bei der Grundsteuer B Belastungsverschiebungen zwischen verschiedenen Grundstücken geben. Als Referenz- / Vergleichswert für die Aufkommensneutralität dienen die prognostizierten Grundsteuererträge des Jahres 2024, inklusive Veränderungen an bestehenden und neu geschaffenen Grundstücken (Steuerobjekten) bis einschließlich 31.12.2024 i.H.v. 75,0 Mio. €.

Beschlussanlage

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit §§ 2 und 9 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes Baden-Württemberg (KAG) vom 17. März 2005 (GBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1249) in Verbindung mit §§ 1, 52 Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 (GBl. S. 974, ber. 2022 S. 595), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 24.10.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Stadt Mannheim erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes.

§ 2

Die Hebesätze für die Grundsteuer werden wie folgt festgesetzt:

| | | 2025 | 2026 |
|----|--|----------|----------|
| a) | für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf | 300 v.H. | 300 v.H. |
| b) | für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf | 365 v.H. | 365 v.H. |

der Steuermessbeträge.

§ 3

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten für das Haushaltsjahr 2025 und 2026.

§ 4

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne von § 52 Abs. 2 Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg werden wie folgt fällig:

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser fünfzehn Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August je zur Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5

Diese Satzung tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Mannheim, 24.10.2024

Der Oberbürgermeister

Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

Sachverhalt

1. Allgemeines zur Grundsteuerreform
2. Auswirkungen für die Kommunen und Bekenntnis zur Aufkommensneutralität
3. Belastungsverschiebungen in Mannheim bei der Grundsteuer B
4. Herausforderungen bei der Bestimmung des Hebesatzes
5. Sog. „Transparenzregister“ des Finanzministeriums Baden-Württemberg
6. Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze Grundsteuer A und B für Mannheim
7. Keine Grundsteuer C in Mannheim

Sachverhalt

1. Allgemeines zur Grundsteuerreform

Durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 war das derzeitige System der Grundsteuer – insbesondere im Hinblick auf die sog. Einheitsbewertung der Objekte nach dem Bewertungsgesetz unter Zugrundelegung der Wertverhältnisse der Jahre 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) – für verfassungswidrig erklärt worden. Der Gesetzgeber war daher aufgefordert worden bis zum 31.12.2019 eine Neuregelung zu verabschieden. Der Bundesrat hat am 08.11.2019 dem Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer zugestimmt, das zum einen ein neues Bewertungsmodell enthielt (sog. Bundesmodell) den Bundesländern durch Inanspruchnahme der sog. Länderöffnungsklausel jedoch auch die Möglichkeit bietet, ein eigenes Bewertungsmodell zu verabschieden. Das Land Baden-Württemberg machte von dieser Öffnungsklausel Gebrauch und verabschiedete ein eigenes Bewertungsmodell, das sog. modifizierte Bodenwertmodell.

Das neue Landesgrundsteuergesetz Baden-Württemberg (– LGrStG –) wurde am 04.11.2020 vom Landtag beschlossen und im Gesetzblatt vom 13.11.2020 veröffentlicht.

Die Grundsteuer wird nach alter und neuer Rechtslage in einem dreistufigen Verfahren ermittelt. Das bedeutet, dass die Finanzverwaltung (das Finanzamt) für das Grundstück einen Grundsteuerwert sowie einen Grundsteuermessbetrag ermittelt und hierüber Grundlagenbescheide (Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid) erstellt. Der Grundsteuermessbescheid wird sowohl an den Steuerpflichtigen als auch an die Kommune übersandt. Die Kommune ermittelt schließlich durch Anwendung des Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag die durch die Steuerpflichtigen an die Kommune zu zahlende Grundsteuer.

Die erste Hauptfeststellung (Grundlagenbescheid/Grundsteuermessbescheid) unter Geltung des LGrStG (neue Rechtslage) ist auf den 01.01.2022 vom Finanzamt durchzuführen. Weitere Hauptfeststellungszeitpunkte folgen alle 7 Jahre (01.01.2029, 01.01.2036, usw.). Die Hauptfeststellung zum 01.01.2022 wirkt sich für die Steuerpflichtigen jedoch in Form von Grundsteuerbescheiden der Kommunen und neuen Zahlungsverpflichtungen erst mit Versand der Grundsteuerbescheide nach neuem Recht im Jahr 2025 aus.

Die **Grundsteuer B** für unbebaute und bebaute Grundstücke des so genannten Grundvermögens wird nach dem LGrStG wie folgt berechnet:

Grundstücksfläche x Bodenrichtwert x Steuermesszahl x kommunaler Hebesatz

Die Bodenrichtwerte für die Ermittlung der Grundsteuer wurden vom unabhängigen Mannheimer Gutachterausschuss ermittelt und sind für jedes Grundstück über das

Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg online abrufbar. Die Steuermesszahl des Finanzamts beträgt grundsätzlich 1,30 Promille und ermäßigt sich bei Wohngebäuden um 30 % auf 0,91 Promille.

Die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der **Grundsteuer A** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke entsprechen dem Bundesmodell und erfolgen in Form eines typisierenden Ertragswertverfahrens, welches weitgehend auf Zahlen der bundesweiten Agrarstatistik beruht.

Die Finanzverwaltung hatte am 30.03.2022 mittels öffentlicher Bekanntmachung zur Erklärungsabgabe aufgefordert und in Baden-Württemberg bis Ende Juni 2022 ein begleitendes Informationsschreiben an alle natürlichen Personen, die als Grundsteuerpflichtige beim Finanzamt erfasst sind, versandt. Seit 01.07.2022 ist die elektronische Abgabe der Steuererklärungen auf der ELSTER-Plattform online möglich. Die Frist zur Einreichung endete grundsätzlich am 31.01.2023 für die Grundsteuer B und am 31.03.2023 für die Grundsteuer A.

Stand Ende September 2024 hat die Baden-Württemberger Finanzverwaltung die überwiegende Anzahl der Grundsteuer B Grundlagenbescheide (Grundsteuermessbescheide) an die Steuerpflichtigen versandt und diese Daten zusätzlich elektronisch an die zuständigen Kommunen übermittelt. Bei der Grundsteuer A hat das Land diesen Stand landesweit noch nicht erreicht.

2. Auswirkungen für die Kommunen und Bekenntnis zur Aufkommensneutralität

Die Grundsteuerreform wird von der Stadt Mannheim – FB Finanzen, Steuern, Beteiligungscontrolling – im Rahmen eines Projekts durchgeführt.

Zu den Projektzielen gehört es u.a. den Gemeinderat bis Ende 2024 eine Beschlussvorlage einer Hebesatzsatzung vorzulegen, die die bis dahin auswertbaren Bemessungsgrundlagen berücksichtigt, um einen aufkommensneutralen Hebesatz festzulegen.

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Stadt Mannheim die auf Basis des zum Stand 31.12.2024 (inkl. bis dahin vorgenommener Bautätigkeit) nach alter Rechtslage zu realisierenden Grundsteuererträge auch im Haushaltsjahr 2025 nach neuer Rechtslage erzielt. Im Haushaltsplan sind daher 75,0 Mio. € etatisiert.

Ab 2025 wird es jedoch **Belastungsverschiebungen** zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen geben. Das heißt: Es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 deutlich mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die deutlich weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die zwangsläufige Folge der Reform, an die die Stadt Mannheim gebunden ist.

Generell lässt sich festhalten, dass ab dem Jahr 2025 für Grundstücke mit hohem Bodenrichtwert gegenüber Grundstücken mit niedrigem Bodenrichtwert mehr Grundsteuer anfällt. Je dichter zudem die Bebauung auf einem Grundstück ist, desto eher reduziert sich die Grundsteuerlast für die einzelne Wohnung. Für alleinstehende Häuser oder Reihenhäuser fällt bei gleicher Grundstücksgröße in derselben Bodenrichtwertzone künftig zwar insgesamt genauso viel Grundsteuer an wie für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, doch verteilt sich die Grundsteuerlast bei dem Mehrfamilienhaus in der Regel auf die einzelnen Teileigentümer der Wohnungen.

3. Belastungsverschiebungen in Mannheim bei der Grundsteuer B

Die Belastungsverschiebungen stellen sich nach aktuellem Stand wie folgt dar:

| Anteil an Gesamtaufkommen | altes Recht | neues Recht |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Wohnen | 56,11% | 63,48% |
| Gewerbe | 40,89% | 28,36% |
| unbebaute Grundstücke | 3,00% | 8,16% |
| Kontrollsumme | 100,00% | 100,00% |

Es zeigt sich, dass es zu Verlagerungen des Gesamtaufkommens (Summe der Grundsteuer-Messbeträge) zum Wohnen (altes Recht 56,11 %, neues Recht 63,48 %) hin und zur Grundstücksart unbebaute Grundstücke (altes Recht 3,00 %, neues Recht 8,16 %) kommt.

Wie die Belastungsverschiebungen sich für die einzelnen Grundstücksarten darstellen, zeigt die nachfolgende Übersicht:

| Grundstücksarten | Anzahl (in Prozent) | Differenz Grundsteuermessbeträge altes zu neues Recht (in Prozent) |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| Zweifamilienhaus | 6,43 | 161% |
| Einfamilienhaus/Eigentumswohnung | 67,93 | 51% |
| Mietwohngrundstück | 9,90 | 100% |
| sonstiges bebautes Grundstück | 3,61 | 540% |
| gemischt genutzt, überwiegend Wohnen | 2,48 | 30% |
| Summe Wohnen | 90,35 | |
| Geschäftsgrundstück | 4,48 | 6% |
| gemischt genutzt, überwiegend Gewerbe | 0,82 | 67% |
| Summe Gewerbe | 5,30 | |
| unbebautes Grundstück | 4,35 | 327% |
| Kontrollsumme | 100,00 | |

Die Grundstücksart **sonstige bebaute Grundstücke** (z.B. selbständige Garagengrundstücke) erfahren mit 540 % die höchste Steigerung, diese nehmen mit einem Anteil von 3,61 % an der Gesamtanzahl der Grundstücke aber einen sehr untergeordneten Stellenwert ein.

Die Grundstücksart **unbebaute Grundstücke** erfahren mit 327 % die nächsthöchste Steigerung. Dies ist zwangsläufige Folge des Baden-Württembergischen Bodenwertmodells.

Danach folgt gemäß Tabelle die **Grundstücksart Zweifamilienhaus** (Steigerung 161 %). Es ist davon auszugehen, dass auch die **Grundstücksart Einfamilienhaus** eine ähnlich hohe Steigerung beinhaltet. Die Grundstücksart Einfamilienhaus ist jedoch nicht einzeln auswertbar, sondern nur zusammen mit der Grundstücksart **Eigentumswohnung** (z.B. in einem Geschosswohnungsbau), die deutliche Reduzierungen des Gesamtaufkommens beinhaltet, sodass beide Grundstücksarten zusammen lediglich eine Steigerung von 51% ausweisen.

Geschäftsgrundstücke und **gemischt genutzte Grundstücke**, die überwiegend gewerblich genutzt werden, weisen Steigerungsraten von 6% bzw. 67 % aus.

4. Herausforderungen bei der Bestimmung des Hebesatzes

Herausfordernd wirkt sich bei der Bestimmung des aufkommensneutralen Hebesatzes zum einen der Umstand aus, dass noch nicht alle Grundsteuermessbescheide der Grundsteuer A und Grundsteuer B vorliegen (**Quantität**).

Dabei ist vor allem ungewiss, welche Anzahl an Grundsteuermessbescheiden in den nächsten Wochen und Monaten von der Finanzverwaltung noch an die Stadt Mannheim übersandt werden. Denn durch Beendigungen von Aktenzeichen und Zusammenlegungen von Grundstücken zu wirtschaftlichen Einheiten unter einem (neuen) Aktenzeichen scheitert ein simpler Abgleich nach Anzahl und Aktenzeichen-Nummer der Grundlagenbescheide des Steuerjahres 2024 (alte Rechtslage) mit dem Steuerjahr 2025 (neue Rechtslage). Dies bedeutet, dass die nach aktuellem Stand vermeintlich „fehlenden“ Grundstücke/Aktenzeichen (im Vergleich zum Datenbestand nach altem Recht) teilweise zutreffend nicht mehr übermittelt werden. Auf der anderen Seite wird die Stadt Mannheim darüber hinaus Messbescheide zu neuen Aktenzeichen übermittelt bekommen, die bislang nicht in der Buchhaltung registriert sind.

Selbst für den Fall, dass die fehlende Bescheid-Anzahl „nur“ im niedrigen einstelligen Prozent-Bereich liegt und diese Bescheide erst nach Bestimmung des Hebesatzes der Kommune zugeleitet würden, so könnten diese im schlechtesten Fall einen erheblichen Teil am Grundsteuergesamtaufkommen ausmachen.

Zusätzlich ist die **Qualität** der Datenlage eine Herausforderung bei der Bestimmung der Hebesätze. So gibt es in den Datensätzen (Grundlagenbescheiden) Fälle, bei denen fehlerhaft eingereichte Erklärungen ohne Beanstandung durch die Finanzverwaltung verarbeitet wurden.

Beispiele hierfür sind das „Vergessen“ der Eintragung des **Miteigentumsanteils** durch die Steuerpflichtigen, die nach neuem Recht z.B. anstelle zutreffend 150 € nun 30.600 € Grundsteuer zu zahlen hätten. Auch das „Vergessen“ der Beantragung der Steuermesszahlbegünstigung für Wohnnutzung wirkt sich zuungunsten der Grundstückseigentümer aus. Die Kommune ist jedoch an den Grundlagenbescheid des Finanzamtes gebunden und darf nicht vom Bewertungsergebnis des Finanzamts abweichen. Die Stadt Mannheim ist jedoch bestrebt, die höchsten Abweichungen dem Finanzamt zu melden und eine Änderung zugunsten der Steuerpflichtigen anzuregen.

Bei der Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes muss demnach abgewogen werden, ob diese zu hohen Festsetzungen wieder herausgerechnet werden, denn die Änderungen an den Bescheiden werden, wenn überhaupt, voraussichtlich erst nach Festlegung des Hebesatzes vorgenommen.

Eine weitere ungewisse Konstante sind die bereits beim Finanzamt eingegangenen **Einsprüche** und/oder **Änderungsanträge** der Steuerpflichtigen. Überwiegend richten sich diese zwar gegen die Bewertungsregeln des Landesgrundsteuergesetzes insgesamt und führen daher sehr wahrscheinlich nicht zu einer rückwirkenden Korrektur der Grundlagenbescheide. Einem anderen Teil dieser Einsprüche wird jedoch stattzugeben sein, sofern es sich um unzutreffende Erklärungsabgaben (z.B. Tippfehler, Vergessen des Miteigentumsanteils, doppelte Erklärungsabgaben, etc.) handelt. Auch sind darüber hinaus in einigen Fällen beim Finanzamt Wertgutachten von den Steuerpflichtigen eingereicht worden, mit welchen die Antragsteller eine Reduzierung des Grundsteuermessbetrags beantragen. Anträge dieser Art befinden sich teilweise noch in Bearbeitung bei der Finanzverwaltung und sind noch nicht beschieden worden.

Darüber hinaus befinden sich auch noch **Veranlagungen nach altem Recht in der Bearbeitung** bei der Finanzverwaltung, die zum einen für die Vergleichsgröße des Grundsteueraufkommens nach altem Recht (bis 2024) von Relevanz für die Aufkommensneutralität nach neuem Recht (ab 2025) sind. Zum anderen fehlen diese Datensätze als Bemessungsgrundlage nach neuem Recht.

Wöchentlich erreichen die Stadt Mannheim hunderte neuer Datensätze in Form von erstmaligen Grundsteuermessbescheiden sowie Korrekturen oder Aufhebungen von Grundsteuermessbescheiden (Beispiel 1.028 Datensätze in der letzten Augustwoche 2024). **Die Entwicklung des Datenbestandes ist daher weiterhin höchst dynamisch.**

5. Sog. „Transparenzregister“ des Finanzministeriums Baden-Württemberg

Nach alledem zeigt sich, wie komplex die systematische Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes landesweit ist. Zwar hat das Finanzministerium Baden-Württemberg Anfang September ein so genanntes Transparenzregister für die Grundsteuer B veröffentlicht, welches nach eigenen Angaben zeigen soll, „*wie hoch der Hebesatz von den jeweiligen Kommunen festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein.*“ Die kommunalen Landesverbände (KLV) lehnten das Transparenzregister von Anbeginn ab. Zudem wurden den KLV und Kommunen erst sehr kurzfristig vor Veröffentlichung die vom Finanzministerium zugrunde gelegten Bemessungsgrundlagen bekannt. Darüber, wie die Bemessungsgrundlagen ermittelt wurden, bestehen seitens der Kommunen noch mannigfaltige Fragestellungen, die aktuell zwischen KLV und Finanzministerium aufgeklärt werden sollen. In Mannheim kann mit der im Transparenzregister hinterlegten „aufkommensneutralen Hebesatzbandbreite“ (304 - 336 v.H., Stand 02. September 2024) die angestrebte Aufkommensneutralität nicht erreicht werden, wie die nachfolgende Ermittlung unter Gliederungspunkt 6. zeigt. Ein Versuch, diese Verwerfungen zwischen der Datenlage des Finanzamts und der Datenlage der Stadt Mannheim zu ergründen, kann erst unternommen werden, wenn die von den Kommunen über die KLV an das Finanzministerium adressierten Fragestellungen geklärt sind.

6. Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze Grundsteuer A und B für Mannheim

Bei der Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes geht die Verwaltung von erstrebten Erträgen aus der Grundsteuer A und B von insgesamt 75 Mio. € aus. Dies hat den Hintergrund, dass Aufkommensneutralität bedeutet, alle Bebauungen- / Erweiterungen / Teilungen / Erschließungen bis einschließlich 31.12.2024 zu berücksichtigen. Die Grundlagenbescheide für diese Veränderungen im Grundsteueraufkommen nach altem Recht werden aber teilweise erst Wochen oder gar Monate später vom Finanzamt an die Stadt Mannheim übermittelt. Aufgrund der statistischen Entwicklungen, insbesondere seit Beginn der Grundstücks-Entwicklungen auf den Konversionsflächen rechnen wir zum 31.12.2024 mit einem Grundsteuergesamtaufkommen von 75,0 Mio. €, sodass dieser Wert den Referenzwert für den aufkommensneutralen Hebesatz darstellt. Nachrichtlich betragen die Grundsteuer-Erträge des Jahres 2023 gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2023 74,746 Mio. €.

Als Basis für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes dient der aktuelle Veranlagungsstand der Grundsteuermessbeträge bei der Finanzverwaltung zum 02.10.2024 (Rechentermin). Da technisch bedingt die Messbetragsdaten des Finanzamtes erst einige Tage zeitversetzt an die Kommune übermittelt werden, erreichen wir aufgrund der unter 4. geschilderten Dynamiken auf diesem Wege die erforderliche präzisest mögliche Grundlage für die Hebesatzermittlung. Zudem kann auf diese Weise ergründet werden, ob es Differenzen im Datenbestand zwischen Finanzverwaltung und Kommunen gibt, um diese aufzuklären.

Ermittlung neue Hebesätze Grundsteuer A und Grundsteuer B:

| Grundsteuer B | |
|--|-------------------|
| Grundsteuermessbeträge Stand 02.10.2024 | 20.833.463 |
| zzgl. Schätzung ausstehende Veranlagungen | 185.000 |
| abzgl. fehlerhafte Erklärungseinreichung durch Steuerpflichtige (u.a. wegen Miteigentumsanteil, reduzierte Messzahl "Wohnen") | - 90.000 |
| abzgl. Rechtsbehelfe / Änderungsanträge / Gutachten | - 390.000 |
| Zwischensumme | 20.538.463 |
| Hebesatz Grundsteuer B ab 01.01.2025 | 365 |
| neue Grundsteuererträge p.a. Grundsteuer B | 74.965.390 |
| Grundsteuer A | |
| Grundsteuermessbeträge Stand 02.10.2024 | 10.229 |
| zzgl. Schätzung ausstehende Veranlagung | 2.100 |
| Zwischensumme | 12.329 |
| Hebesatz Grundsteuer A ab 01.01.2025 | 300 |
| neue Grundsteuererträge p.a. Grundsteuer A | 36.987 |
| Summe Grundsteuer A und B | 75.002.377 |

Nach der oben dargestellten Berechnung beträgt der aufkommensneutrale Hebesatz 300 v.H. bei der Grundsteuer A und 365 v.H. bei der Grundsteuer B. Gegenüber der Bandbreite des sog. Transparenzregisters des Finanzministeriums besteht mithin lediglich eine leichte Abweichung um ca. 10 % nach oben.

Die Aufkommensneutralität wird in der Summe der künftigen Erträge aus Grundsteuer A und B erreicht werden und nicht isoliert pro Grundsteuerart. Hintergrund ist, dass die werthaltigen Teile der Grundsteuer A nach altem Recht, die sogenannten Hofstellen (Wohngebäude), nach neuem Recht bereits der Grundsteuer B unterliegen. Hierdurch werden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insgesamt bereits zwangsläufig von Gesetzeswegen höher besteuert als bisher. Dennoch erfolgt die Besteuerung mit einem künftigen Hebesatz von 300 v.H. maßvoll. So muss für das Grundstück mit dem höchsten Messbetrag nach aktuellem Stand eine Grundsteuer A von 1.263 € gezahlt werden.

Aufgrund der beschriebenen Dynamiken und Verwerfungen, kann es erforderlich sein, zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2024 eine überholte Hebesatzsatzung vorzulegen, sofern gewichtige Änderungen in Form von Messbescheids-Übermittlungen des Finanzamtes gegenüber dem Status quo eintreten, durch welche mit den oben festgelegten Hebesätzen keine Aufkommensneutralität mehr zu erreichen wäre.

Dennoch sollen mit dieser Beschlussvorlage im Sinne einer transparenten Kommunikation der Gemeinderat und insbesondere die grundsteuerpflichtigen Bürgerinnen und Bürger wie auch Unternehmen so früh wie möglich über die ab 2025 geltenden Hebesätze informiert werden.

7. Keine Grundsteuer C in Mannheim

Der Gemeinderat hat mit Antrag 573/2023 im Rahmen der Etatberatungen zum Haushalt 2024 die Einführung einer Grundsteuer C für baureife, aber noch nicht bebaute Grundstücke beschlossen.

Bei der Grundsteuer C handelt es sich steuerfachlich und finanzverfassungsrechtlich nicht um eine neue Steuer, sondern nur um eine neuartige Hebesatzmöglichkeit für die Gemeinden. In der Satzung/Allgemeinverfügung muss eine sorgfältige städtebauliche Begründung für die Erhebung einer Grundsteuer C enthalten sein.

Problemstellungen bei der Umsetzung der Grundsteuer C:

- Kein Anwendungserlass zum LGrStG
Zum § 50a LGrSt gibt es noch keinen entsprechend Anwendungserlass der Finanzverwaltung, so dass inhaltliche Fragen wie zum Beispiel maximaler gesonderter Hebesatz (keine Erdrosselungswirkung) oder wann endet für die Eigentümer der gesonderte Hebesatz nicht rechtsicher festzulegen sind.
- Nur auf bestimmten Gemeindeteil
Das Fehlen quantitativer Schwellen, es müssen nur zwei baureife Grundstücke vorliegen, birgt die Gefahr, dass die Zonierung zu kleinteilig angewendet wird. Des Weiteren muss die Satzung/Allgemeinverfügung darlegen, nach welchen Maßstäben die Stadt Mannheim das (räumliche) Hebesatzrecht ausdifferenziert hat. Somit findet die Zonierung ihre Grenzen spätestens im Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 GG).
- Reale Fallkonstellationen stehen der Absolutheit der Regelung entgegen
Das Kriterium, dass eine erforderliche aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, gem. § 50a Abs. 2 LGrStG unbeachtlich sind, ist gegenüber den Eigentümern schwer vermittelbar. Eine von den Eigentümern nicht zu vertretende Ursache kann dazu führen über eine längere Zeit der Grundsteuer C unterworfen zu werden, obwohl eine schnelle Bebauung angestrebt ist.
- Mangelnde Akzeptanz
Die Grundsteuerreform stößt aufgrund der bevorstehenden Aufkommensverschiebung, die das LGrStG mit sich bringt, bereits auf wenig Akzeptanz. Beispielsrechnungen aus 4 Stadtteilen ergaben, dass die Regelungen des modifizierten Bodenwertmodells den Steuermessbetrag von erfassten unbebauten Grundstücken um das 10- bis 15-fache erhöhen. Eine zusätzliche Erhöhung durch den gesonderten Hebesatz für baureife Grundstücke ist den betroffenen Eigentümern schwer zu vermitteln.

- Lenkungsziel der Grundsteuer C greift nicht auf Problemimmobilien

Als baureife Grundstücke kommen nur unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 Bewertungsgesetzes (BewG) in Betracht. „Schrottimmobilien“ oder „mindergenutzte Grundstücke“ können nicht der Grundsteuer C unterworfen werden.

- Personalaufwand

Die aufwendige Feststellung, ob ein unbebautes Grundstück dann auch nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnte, muss aufgrund des baufachlichen Wissens vom Dez. IV geleistet werden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass der Einführungsprozess der Grundsteuer C mit einer hohen Anzahl von Rechtsbehelfsverfahren sowohl bei Dez. IV als auch beim FB 20 einhergehen wird.

Aufgrund der oben genannten Problemstellungen, sieht sich die Verwaltung derzeit nicht in der Lage, einen rechtssicheren Hebesatz festzusetzen, zumal das Ziel einer deutlich höheren Besteuerung von unbebauten Grundstücken, wie ausgeführt, über die 10 – 15fach höheren Steuermessbeträge bereits erreicht wird.