



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.30/218/2024

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerin Stefanie Rother	Kämmereiamt

Sachbearbeiter/in: Jessica Fitzthum

Grundsteuer 2025, Festlegung der Hebesätze, Satzungsbeschluss

Anlage: Hebesatzsatzung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	19.11.2024	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	22.11.2024	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Steuersätze (Hebesätze) der Grundsteuer A werden auf 300% (bisher 300%) und der Grundsteuer B auf 480% (bisher 450%) ab dem Kalenderjahr 2025 festgesetzt.
2. Die als Anlage beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Stadt Schwabach (Hebesatzsatzung) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

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

Im Freistaat Bayern wurde am 10. Dezember 2021 das Bayerische Grundsteuergesetz verabschiedet, welches sich bei Grundvermögen vom Bundesmodell unterscheidet. Die bisherigen Grundsteuerbescheide verlieren kraft Gesetzes ihre Gültigkeit zum 1. Januar 2025, weshalb alle Steuerpflichtigen neue Bescheide erhalten müssen.

Bisher wurde der Hebesatz der Grundsteuer im Rahmen der Haushaltsberatungen durch die Haushaltssatzung festgelegt. Da die Haushaltssatzung jedoch in der Regel später beschlossen wird und die erste Fälligkeit der Grundsteuer auf den 15. Februar 2025 fällt und die Erstellung und Versendung der ca. 20.000 Bescheide einige Zeit in Anspruch nimmt, ist es erforderlich, bereits jetzt eine gesonderte Hebesatzsatzung zusammen mit den künftigen Hebesätzen zu beschließen. Eine Änderung des Hebesatzes ist damit auch in Zukunft unabhängig vom Haushaltsbeschluss möglich. Ohne die als Anlage angefügte Hebesatzsatzung können für das Jahr 2025 keine rechtssicheren Grundsteuerbescheide erlassen werden.

II. Sachvortrag

Bislang wurden seitens des Finanzamts Schwabach 17.868 von insgesamt 19.543 Datensätzen der Grundsteuermessbetragsbescheide für die Grundsteuer A und B übermittelt. Eine Überprüfung und ein Vergleich der Datensätze haben teilweise erhebliche Abweichungen bei den Grundsteuermessbeträgen zwischen altem und neuem Recht ergeben. Diese Diskrepanzen sind zum einen auf die Modifikation des Rechts und zum anderen auf unvollständige oder fehlerhafte Erklärungen zurückzuführen. Während nach altem Recht die Bewertung überwiegend auf Basis des fortgeschriebenen Mietwerts zum Stichtag 01.01.1964 besteuert wurde, hat sich das Besteuerungssystem nun in Richtung eines Flächenmodells entwickelt.

Grundsteuer A:

Die Verwaltung schlägt vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A (für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe) unverändert bei 300% zu belassen. Da durch die Grundsteuerreform einige Objekte von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B (Grundstücke) wechseln, verringert sich die Anzahl der Objekte in der Grundsteuer A. Insbesondere verändert sich die Zuordnung der Grundsteuer von bisher A auf künftig B bei den landwirtschaftlichen Wohngebäuden sowie bei Kleingartenanlagen. Zudem stehen im Bereich der Grundsteuer A noch die Hälfte der Datensätze des Finanzamtes aus. Daher macht ein Vergleich der Grundsteuermessbetragssumme alt zu neu künftig keinen Sinn. Die Verwaltung geht davon aus, dass insgesamt das bisherige Aufkommen von 39.500 € durch die Verschiebung im Betrag nicht mehr erreicht wird, jedoch auch nicht wesentlich davon nach unten abweicht. Aus diesen Gründen soll der Hebesatz unverändert bei 300 % belassen werden. Hierdurch kann auch eine „Doppelbesteuerung“ von landwirtschaftlichen Grundstücken, aufgrund der gesetzlichen Verschiebung der landwirtschaftlichen Wohnanwesen, vermieden werden.

Grundsteuer B:

Die Verwaltung empfiehlt eine Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer B auf 480% (bisher 450%).

Das aktuelle Messbetragsvolumen von 1.392.534,23 € wird durch die Anzahl der bisher übermittelten Datensätze von 17.060 dividiert. Der daraus resultierende Wert von 81,625 € wird mit der Gesamtzahl der Datensätze multipliziert, was ein neues Volumen von

1.520.347,25 € ergibt. Dieser Betrag wird durch die geplanten Einnahmen aus der Grundsteuer B in Höhe von 7.300.000 € dividiert, was einen Hebesatz von 480 % ergibt.

Es wurden durch die Steuerverwaltung zahlreiche Überprüfungen der Datensätze durchgeführt. Diese haben gezeigt, dass viele Erklärungen fehlerhaft sind und möglicherweise im Nachhinein durch das Finanzamt Schwabach korrigiert werden müssen. So liegt die Einspruchsquote in Bayern derzeit bei 9,2 % aller Fälle, dies kann auch für die Stadt Schwabach so angenommen werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ab dem Erhebungszeitraum 01.01.2022 keine Fortschreibungen wie Neu- und Umbauten vorliegen. Auch fehlen im Bereich der Grundsteuer B noch 9,7 % aller Fälle in der Veranlagung, so dass auch hier noch Unsicherheiten bestehen. Zudem sieht das neue Grundsteuergesetz im Art. 8 einen erweiterten Erlass vor, dessen Auswirkungen heute noch nicht bezifferbar sind.

Die Stadt ist an die Grundlagenbescheide des Finanzamtes Schwabach gebunden, sodass etwaige Änderungen ausschließlich beim Finanzamt beantragt werden können. Aufgrund der signifikanten Anzahl an Objekten, welche durch das Finanzamt einer Prüfung unterzogen werden müssen, ist jedoch davon auszugehen, dass die Umsetzung dieser Änderungen nicht fristgerecht vor Bekanntgabe und Fälligkeit der neuen Grundsteuerbescheide erfolgen kann.

Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren weitere reformbedingte Anpassungen der Messbetragsdaten durch das Finanzamt erfolgen werden, welche wiederum zu Veränderungen der Hebesätze führen könnten. Die Verwaltung schlägt vor, dass die neuen Hebesätze im September 2025 überprüft werden. Hierbei soll das Gesamtziel der Einkommensneutralität dieser Anpassung erneut bewertet werden und dem Stadtrat vorgelegt werden.

Gewerbsteuer:

Zur Vereinheitlichung wird auch der unveränderte Gewerbesteuerhebesatz von 390 % in der Hebesatzsatzung geregelt.