

GEGENSTAND

Festsetzung der Hebesätze für Grund- und Gewerbesteuer - Beratung

SACHVERHALT

**A) Grundsteuer**

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.

Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Damit durften die vorigen Bewertungsregeln noch für eine Übergangszeit bis 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Neben dem eigentlichen Grundsteuerreformgesetz war auch eine Grundgesetzänderung Teil des Reformpakets. Der geänderte Artikel 105 Abs. 2 des Grundgesetzes ermächtigt die Länder nun, vom Grundsteuerrecht des Bundes (Bundesmodell) abzuweichen. Von dieser Länderöffnungsklausel haben mehrere Bundesländer Gebrauch gemacht. Zu ihnen gehört das Land Baden-Württemberg.

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im vorigen Recht in einem **dreistufigen Verfahren** ermittelt:

- Im ersten Schritt, dem Bewertungsverfahren, stellen die Finanzämter den Grundsteuerwert fest. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Grundsteuerwertbescheids.
- Im zweiten Schritt wird von den Finanzämtern auf der Grundlage des Grundsteuerwerts der Messbetrag berechnet. Das Verfahren endet mit dem Erlass eines Messbescheids.
- Im dritten und letzten Schritt errechnet die Gemeinde die Grundsteuer, in dem sie den Messbetrag mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz multipliziert. Durch den Grundsteuerbescheid wird die Grundsteuer dann gegenüber dem Steuerpflichtigen festgesetzt.

Für das Grundvermögen (Grundsteuer B) hat der Landesgesetzgeber in Baden-Württemberg mit dem modifizierten Bodenwertmodell einen eigenen Weg gewählt. Bei diesem Modell wird die Grundstücksfläche mit dem vom örtlichen Gutachterausschuss auf

Aufgestellt:

Braunsbach, 25.09.2025

Verfasser: Simone Onorati

Drucksache-Nr.: 75/2025

TOP: 5 - öffentlich

Gemeinderatsitzung am: 08.10.2025

den 01.01.2022 festgestellten Bodenrichtwert multipliziert. Die Gebäudewerte auf den entsprechenden Grundstücken sind dagegen nicht relevant. In Baden-Württemberg bleibt die Bebauung eines Grundstücks und damit ein etwaiger Gebäudewert auf der Ebene der Bewertung damit unberücksichtigt. Der sich ergebende Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) wird mit der sogenannten Steuermesszahl, für die insbesondere für bebauete Wohngrundstücke ein Abschlag von 30 % vorgesehen ist, vervielfacht.

Bei der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) hat der Landesgesetzgeber das Bundesmodell übernommen. Die Bewertung erfolgt hier auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Während im bisherigen Recht bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Wohngebäude der Betriebsinhaber, seiner Familienangehörigen und die Altenteiler bei der Grundsteuer A mitbewertet worden sind, werden diese zukünftig als eigenes Grundsteuerobjekt bei der Grundsteuer B bewertet.

Aufgrund der neuen, ab 2025 geltenden Bemessungsgrundlagen, wurden die Hebesätze vom Gemeinderat Braunsbach in der Dezembersitzung 2024 neu festgesetzt.

Grundlage des Beschlusses war eine „Aufkommensneutralität“ zu erreichen.

Bereits in vorigen Sitzungen hat die Kämmerei darauf hingewiesen, dass die „Aufkommensneutralität“ nicht erreicht wurde.

Die Gemeinde hat in 2025 mit Mindereinnahmen in Höhe von ca. 70.000 € gegenüber dem Vergleichsjahr 2024 zu kämpfen.

Seitens der Rechtsaufsicht wurde die Gemeinde bereits mehrfach in der Haushaltsgenehmigung darauf hingewiesen Konsolidierungsmaßnahmen zu ergreifen, Einnahmen zu erhöhen oder Ausgaben zu senken, um die Finanzkraft der Gemeinde nicht weiter zu schwächen und die zukünftige Entwicklung der Gemeinde nicht zu gefährden.

Ein unumgänglicher Schritt in die richtige Richtung muss daher sein, die schon vom Gemeinderat beschlossene „Aufkommensneutralität“ herzustellen. Das heißt, die Hebesätze sind mindestens auf den in der Anlage 2 dargestellten Hebesatz mit dem Hinweis „Aufkommensneutral“ anzuheben.

Ein weiterer wichtiger Schritt, um dem Hinweis der Rechtsaufsicht nachzukommen und einen wichtigen Beitrag für die Haushaltskonsolidierung zu leisten, ist Mehreinnahmen zu generieren.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat daher vor, nicht nur eine Aufkommensneutralität zu erreichen, sondern entsprechende Mehreinnahmen zu generieren.

Aufgestellt:

Braunsbach, 25.09.2025

Verfasser: Simone Onorati

## **B) Gewerbesteuer**

Bereits in einer der vorigen Sitzungen wurde im Rahmen von notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen die Gewerbesteuer thematisiert.

Auch bei der Gewerbesteuer hat der Gemeinderat durch sein Recht Satzungen zu erlassen die Möglichkeit die Höhe der Hebesätze festzulegen und damit über Mehr- oder Wenigereinnahmen für den Gemeindehaushalt zu entscheiden.

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Höhe des Hebesatzes an die Gemeinde Untermünkheim anzupassen. Dies wäre vor allem sinnvoll, da die beiden Gemeinden im Interkommunalen Gewerbegebiet in Übrigshausen bereits zusammenarbeiten.

In Braunsbach gilt derzeit ein Hebesatz von 390 v. H., während Untermünkheim 400 v. H. festgesetzt hat.

Bei der FAG-Berechnung spielt die Höhe des Hebesatzes eine Rolle. Für das IKG meldet die Gemeinde Untermünkheim, auf deren Gebiet das IKG liegt, die Zahlen an das Statistische Landesamt. Dort wird der Anteil der Gemeinden getrennt und den jeweiligen Gemeinden ihrem Hebesatz entsprechend zugewiesen und zur weiteren Berechnung des FAG und der Gewerbesteuerumlage verwendet.

Die Gemeinde Untermünkheim verrechnet der Gemeinde Braunsbach ihren Anteil aus dem IKG entsprechend ihrem jeweiligen Hebesatz abzüglich der Gewerbesteuerumlage weiter.

Eine Anpassung der Hebesätze würde einer Verwaltungsvereinfachung beitragen.

Die Mehreinnahmen würden bei einem Gewerbesteuerertrag von 900.000 € und einem Hebesatz von 400 v. H. statt 390 v. H. ca. 23.000 € betragen.

Dies würde lediglich eine 2,5%-ige Erhöhung für den Einzelnen bedeuten. Die Inflationsrate lag im Vorjahr in ähnlicher Höhe.

Die jeweiligen Hebesätze zu Grund- und Gewerbesteuer sollen in der Novembersitzung vom Gemeinderat beschlossen werden.

## Sitzungsvorlage

Drucksache-Nr.: 75/2025

TOP: 5 - öffentlich

Gemeinderatsitzung am: 08.10.2025

### FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

-

### BESCHLUSSVORSCHLAG

Beratung

### Anlagen:

- Anlage 1: Protokollauszug von der Sitzung vom 11.12.2024
- Anlage 2: Prognose Steueraufkommen bei verschiedenen Hebesätzen
- Anlage 3: Satzung über die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)
- Anlage 4: Umfragen der Gemeinde Rosengarten für 2025