

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

**Top 8 – Satzung über die Erhebung der Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)**

**Beschlussfassung**

Kämmerin Onorati stellt den Sachverhalt vor.

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 die Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Seine Entscheidung hatte das BVerfG damit begründet, dass das Festhalten des Gesetzgebers am Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen führt, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.

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 und dürfen die bisherigen 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, wo der Landtag am 4. November 2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) beschlossen hat.

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

Top 8 – Blatt 2

Sowohl im Bundesrecht als auch im Landesgrundsteuergesetz wird die Grundsteuer wie im bisherigen 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 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 bebaute 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.

-3-

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

Top 8 – Blatt 3

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 sind auch die Hebesätze 2025 neu zu beschließen.

Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, dass es durch die Grundsteuerreform nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommt. Es ist somit vorgesehen, den Hebesatz und das zu erwartende Grundsteueraufkommen so zu kalkulieren, dass die sogenannte „Aufkommensneutralität“ gegeben ist.

### **Kalkulation der Hebesätze**

#### **A) Grundsteuer A**

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer A beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 67.929,65 EUR.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 10.569,64 EUR festgesetzt worden. Bisher liegen der Gemeinde Braunsbach ca. 69 % aller Messbeträge zur Berechnung vor. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer A im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von 642 v.H. (bisher 480 v.H.).

-4-

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

Top 8 – Blatt 4

**B) Grundsteuer B**

Das Grundsteueraufkommen 2024 aus der Grundsteuer B beträgt ohne Nachzahlungen für frühere Jahre aktuell 282.655,85 EUR.

Für das Jahr 2025 sind vom Finanzamt bisher Messbeträge in Höhe von insgesamt 60.886,07 EUR festgesetzt worden. Bislang liegen der Gemeinde Braunsbach ca. 93 % aller Messbeträge zur Berechnung vor. Die endgültige Messbetragssumme kann sich in Abhängigkeit noch ausstehender Grundsteuermessbescheide und der Unwägbarkeiten durch eingegangene Einsprüche gegenüber dem aktuellen Stand noch verändern.

Auf der aktuellen Grundlage würde das Grundsteueraufkommen 2024 bei der Grundsteuer B im Jahr 2025 erreicht werden mit einem Hebesatz von 464 v.H. (bisher 500 v.H.).

Am 9. September 2024 hat das Finanzministerium für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht (<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>). Die letzte Aktualisierung war am 17. Oktober 2024.

Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist. Für die Gemeinde Braunsbach wird darin ein Hebesatzkorridor von 418 v.H. bis 462 v.H. ausgewiesen. Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit nahe des Hebesatzkorridors.

**Vergleich mit Hebesätzen benachbarter Gemeinden**

In der Vergangenheit hatte die Verwaltung zum Vergleich die Hebesätze der umliegenden Gemeinden mit aufgeführt. Die Veränderung zwischen bisherigem Hebesatz und dem für das Jahr 2025 aufkommensneutralen Hebesatz ist – je nach Entwicklung der Bodenrichtwerte in den jeweiligen Gemeinden während der letzten Jahrzehnte – selbst zwischen benachbarten Gemeinden unterschiedlich, so dass ein Vergleich der Hebesätze umliegender Gemeinden kaum mehr aussagekräftig ist.

-5-

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

Top 8 – Blatt 5

**Belastungsverschiebungen**

Die bereits erwähnte Aufkommensneutralität bezieht sich ausschließlich auf das Grundsteueraufkommen in einer Gemeinde insgesamt, nicht jedoch auf die Höhe der Grundsteuer für den einzelnen Steuerpflichtige. Sinngemäß könnte man sagen, dass die Aufkommensneutralität lediglich eine Aussage darüber trifft, ob man als Gemeinde mit Inkrafttreten der Reform in etwa genauso viele Einnahmen aus der Grundsteuer anstrebt wie zuvor. Auch bei einer aufkommensneutralen Gestaltung, in Bezug auf die Grundsteuereinnahmen insgesamt, wird es jedoch trotzdem zwangsläufig Verschiebungen im Hinblick auf die zu zahlende Grundsteuer je Steuerpflichtigem geben. Demnach werden manche Steuerpflichtige, auch bei einer aufkommensneutralen Hebesatzgestaltung, mehr bezahlen müssen als bisher und andere wiederum weniger als bisher. Dieser Umstand wird häufig als sogenannte „Belastungsschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der o.g. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Die dadurch notwendige Grundsteuerreform musste zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Eine Nachfolgeregelung, welche darauf abgezielt hätte, genau die bisherigen Ergebnisse in der Steuerbelastung eines jeden einzelnen Steuerpflichtigen nachzubilden, wäre absehbar wiederum rechtswidrig gewesen.

Darüber hinaus ist die Höhe der Belastungsverschiebungen im Bereich der Grundsteuer B auch Ausdruck des Bodenwertmodells des Landesgrundsteuergesetzes, bei dem die Gebäudewerte nicht berücksichtigt werden. Da ausschließlich die Bodenwerte maßgeblich sind, führt bspw. eine Bebauung mit einem hochwertigen Neubau zu keiner höheren Grundsteuerbelastung für den Steuerpflichtigen, andererseits führt jedoch auch ein eher einfaches und altes Gebäude für den entsprechenden Steuerpflichtigen auch nicht zu einer geringeren Grundsteuerbelastung.

-6-

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

Top 8 – Blatt 6

Für in der Gemeinde Braunsbach typischerweise vertretenen Grundstücksarten ergeben sich durch die Grundsteuerreform mit dem oben genannten Hebesatz beispielsweise folgende Veränderungen:

Grundstücksart	Grundsteuer 2024	Grundsteuer 2025 (bei aufkommensneutralem Hebesatz)
<b>Ein-/Zweifamilienhaus mit kleinem Grundstück</b>	66,60 € x500/100=333,00 €	40,50 € x464/100=187,92 €
<b>Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Grundstück</b>	72,45 € x500/100=362,25 €	186,91 € x464/100=867,26 €
<b>Unbebautes Grundstück (Bauplatz)</b>	4,12 € x500/100=20,60 €	37,70 € x464/100=174,93 €
<b>Landwirtschaftliches Grundstück</b>	0,31 € x480/100=1,49 €	0,66 € x642/100=4,24 €
<b>Geschäftsgrundstück</b>	323,01 € x500/100=1.615,05 €	108,16 € x464/100=501,86 €
<b>Gemischt genutztes Grundstück</b>	85,18 € x500/100=425,90 €	60,45 € x464/100=280,49 €

Da eine Gemeinde nach dem LGrStG wie auch im Bundesmodell nur jeweils einen Hebesatz für die Grundsteuer A und B bestimmen kann, kann auf die Veränderungen der Messbeträge alt / neu für einzelne Steuerpflichtige, Grundstücke, Grundstücksarten, Gebiete oder Ortsteile und die sich daraus ergebenden Belastungsverschiebungen nicht mit einer näher zu konkretisierenden Hebesatzgestaltung eingegangen werden.

Die Verwaltung ist mit dem Finanzamt in enger Absprache bezüglich verschiedener noch strittiger Fälle, die auf den Hebesatz Auswirkungen haben können. Daher schlägt die Verwaltung vor die Hebesätze im 2. Quartal 2025 noch einmal auf den Prüfstand zu stellen und bei großen Abweichungen noch einmal eine Hebesatzanpassung für das Jahr 2025 rückwirkend zu veranlassen. Die Hebesätze können bis zum 30.06. eines jeden Jahres rückwirkend angepasst werden. Eine Anpassung zu einem späteren Zeitpunkt würde sich erst im Folgejahr auswirken.

Kämmerin Onorati weist darauf hin, dass eine heutige Beschlussfassung unerlässlich ist um die Bescheide rechtzeitig rausenden zu können.

-7-

**Gemeinde Braunsbach**  
**Landkreis Schwäbisch Hall**

<b>öffentliche Sitzung</b>  Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderats	Beraten mit dem Gemeinderat am 11. Dezember 2024 Anwesend: Der Bürgermeister und 12 Gemeinderäte; Normalzahl: 14 Gemeinderäte Vorsitzender: Bürgermeister Beck Schriftführerin: Bettina Radschin Abwesend: Gemeinderat Östreicher (Urlaub), Gemeinderätin Hohenstein (privat) Außerdem anwesend: Kämmerin Onorati, Hauptamtsleiterin Gagstatter
--	--

Top 8 – Blatt 7

Mit den Sitzungsunterlagen 90/2024 liegt die Prognose Steueraufkommen bei verschiedenen Hebesätzen vor. Kämmerin Onorati bittet bei der Diskussion zu beachten, dass die Gemeinde nicht auf Einnahmen verzichten kann.

Gemeinderat Leu spricht sich für einen Hebesatz v.H. 640 bei Grundsteuer A und für einen Hebesatz v.H. 460 bei Grundsteuer B aus. Kämmerin Onorati gibt zu bedenken, dass der Trend eher nach oben gehen wird und schlägt vor den Hebesatz nicht zu niedrig anzusetzen um einen hohen Sprung nach oben zu vermeiden. Sie weist darauf hin, dass die Hebesätze in 2025 nochmals angepasst werden können.

Der Vorsitzende schlägt den Hebesatz v.H. 650 bei Grundsteuer A und einen Hebesatz v.H. 470 bei Grundsteuer B vor.

Es ergeht nachstehender mehrheitlicher

**B e s c h l u s s**

Der Gemeinderat stimmt der Satzung über die Erhebung Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) zum 01.01.2025 mit den Werten 650 v.H. (Grundsteuer A) und 470 v.H. (Grundsteuer B) zu.