

Gemeinde – Hauptstraße 26 – 79588 Efringen-Kirchen

An die  
Mitglieder des  
Verwaltungsausschusses  
der Gemeinde Efringen-Kirchen

Telefon: 07628 / 806-0  
Fax: 07628 / 806-199  
E-Mail: [info@efringen-kirchen.de](mailto:info@efringen-kirchen.de)  
Internet: [www.efringen-kirchen.de](http://www.efringen-kirchen.de)

Ihr Ansprechpartner:  
Carolin Holzmüller, Hauptamt, Zimmer 1.12  
Telefon: 07628 / 806-220  
Fax: 07628 / 806-299  
E-Mail: [buergermeister@efringen-kirchen.de](mailto:buergermeister@efringen-kirchen.de)

AZ: 022.2 ch-jg

Datum: 24.10.2024

## Einladung

Die Mitglieder des Verwaltungsausschusses werden zu einer **öffentlichen** Sitzung am

**Montag, 4. November 2024, 19:30 Uhr**  
**in den Sitzungssaal des Rathauses Efringen-Kirchen**

freundlich eingeladen.

### Tagesordnung:

1. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 23.09.2024
2. Grundsteuerreform – Hebesatz ab 01.01.2025 und Einführung einer Hebesatzsatzung
3. Mitteilung der Verwaltung
4. Anfragen der Ausschussmitglieder

Es grüßt Sie freundlich

Ihre



Carolin Holzmüller  
Bürgermeisterin

*Mehrfertigung erhalten die Damen und Herren Gemeinderäte zur Information und Kenntnisnahme.*

<b>Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04. November 2024</b>		<b>öffentlich AZ. 965</b>
TOP: 2	Sachbearbeiter: Uwe Kohler	
THH 3; 6110; 30110000 Grundsteuer A, 30120000 Grundsteuer B, 30130000 Gewerbsteuer		Haushaltsmittel: ja

## Grundsteuerreform – Hebesatz ab 01.01.2025 und Einführung einer Hebesatzsatzung

### Sachverhalt/Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) 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.

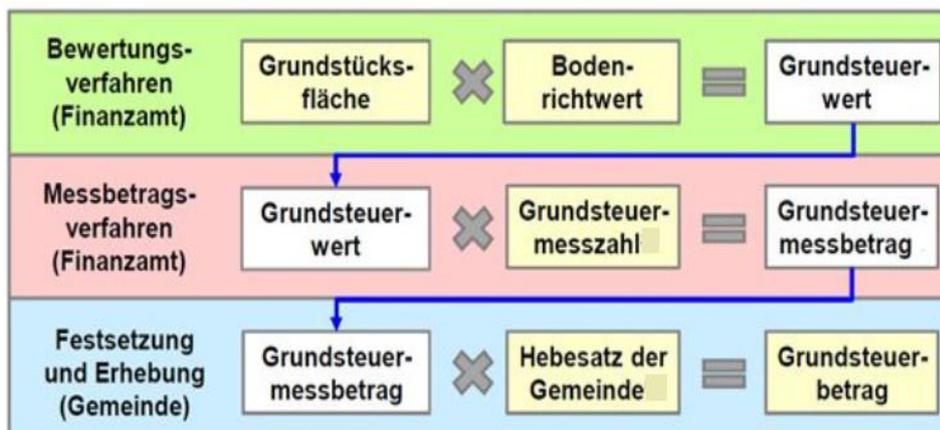
Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig bestimmt, dass der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen hat. Diese Verpflichtung wurde durch die Verkündung des Grundsteuerreformpakets des Bundes im November/ Dezember 2019 erfüllt. Damit durften und dürfen die bisherigen 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. Das verabschiedete Landesgrundsteuergesetz gilt ab dem 01. Januar 2025 als Grundlage für die neu zu berechnende Grundsteuer. Die Grundsteuerreform wird sich somit erstmals in den Grundsteuerbescheiden der Gemeinde ab dem Jahr 2025 auswirken.

Die Grundsteuer wird ab dem 01. Januar 2025 nach dem sogenannten „modifizierten Bodenwertmodell“ ermittelt. Dieses basiert im Wesentlichen auf zwei Werten, der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Für die Berechnung werden beide Werte multipliziert. Dies ergibt den Grundsteuerwert und wird dem Eigentümer in dem Grundsteuerwertbescheid mitgeteilt.

Der Grundsteuerwert ist mit einer Steuermesszahl (1,3 Promille) zu multiplizieren. Für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke wird die Steuermesszahl mit einem Abschlag in Höhe von 30% gemindert. Daraus ergibt sich der Grundsteuermessbetrag, der Bemessungsgrundlage für die von der Gemeinde zu erhebende Grundsteuer ist.

Dieser Grundsteuermessbetrag wird vom Finanzamt in einem Grundsteuermessbescheid festgesetzt. Daraufhin wird dieser Messbetrag von der Gemeinde mit dem Hebesatz multipliziert, woraus sich die tatsächlich zu leistende Grundsteuer ergibt:



Die Grundsteuer A, die für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft gilt, wird ab dem 01. Januar 2025 mit einem Ertragswertverfahren ermittelt. Im Vergleich zum alten Recht, unterliegen die Grundstücksflächen, die nicht für den land- und forstwirtschaftlichen Bereich genutzt werden (bspw. Wohngebäuden), nicht mehr der Grundsteuer A, sondern der Grundsteuer B.

Somit gibt es Verschiebungen von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B.

Für die Höhe der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 ist neben den neuen Grundsteuermessbeträgen, der ab 2025 anzuwendende und vom Gemeinderat zu beschließende Hebesatz entscheidend.

Nach § 25 Abs. 2 GrStG (zukünftig § 50 Abs. 2 LGrStG) kann der Hebesatz höchstens für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festgesetzt werden.

Deshalb müssen für das Jahr 2025 auf jeden Fall neue Hebesätze beschlossen werden. Die Bekanntgabe der Grundsteuerjahresbescheide 2025 setzt darüber hinaus eine rechtswirksame Satzung voraus. Satzungen werden rechtswirksam, wenn die öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen ist.

Hinzukommt, dass die Messbeträge „alt“ nach § 59 Abs. 6 LGrStG kraft Gesetz zum 31.12.2024 aufgehoben werden.

Damit die Grundsteuerjahresbescheide 2025 rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit 15. Februar 2025 versendet werden können, muss die öffentliche Bekanntmachung der Haushaltssatzung oder Hebesatzsatzung abgeschlossen sein.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Messbeträge „alt“ nach § 59 Abs. 6 LGrStG kraft Gesetz zum 31. Dezember 2024 aufgehoben werden.

Dadurch dürfen die Messbeträge „alt“ nicht für die Jahresbescheide 2025 verwendet werden. Ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresbescheide 2025 für ein Objekt noch kein neuer Messbetrag eingegangen/eingepflegt/zugeordnet, darf für dieses Objekt noch kein Jahresbescheid 2025 erzeugt werden. In diesen Fällen findet eine rückwirkende Steuererhebung statt, sobald ein Messbescheid vorliegt.

Bisher wurden die Hebesätze im Rahmen des Beschlusses der jährlichen Haushaltssatzung (Haushaltsplan) beschlossen.

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) können die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer gesonderten (Hebesatz-) Satzung festgesetzt werden.

Die Verwaltung favorisiert die Festlegung der Hebesätze in einer gesonderten Hebesatzsatzung, zumal hier eine zeitliche Trennung zur Beschlussfassung der Haushaltssatzung sichergestellt ist.

In dieser Hebesatzsatzung wird auch der bisher und auch künftig geltende Hebesatz für die Gewerbesteuer in Höhe von 360% festgesetzt.

Bei der Ermittlung des Hebesatzes ab dem 01. Januar 2025 sind die neuen Messbeträge für das Jahr 2025 maßgeblich. Es besteht jedoch die Problematik, dass noch nicht alle neuen Messbescheide vorliegen oder dass die Messbescheide teilweise noch fehlerhaft sein können und das Finanzamt diese zum Zeitpunkt der Festlegung des neuen Hebesatzes noch nicht korrigiert hat. Somit wird die Hebesatzermittlung der Gemeindeverwaltung erschwert und die fehlerhaften oder fehlenden Messbescheide können die Höhe des neuen Hebesatzes verfälschen. Daher besteht die Möglichkeit, dass der Hebesatz in den nächsten Jahren wieder korrigiert werden muss.

Derzeit (Stand 21.10.2024) sind bei der Grundsteuer B bereits rd. 95% der neuen Messbescheide eingegangen. Da die Messbescheide zur Grundsteuer B von der zuständigen Finanzbehörde vorrangig bearbeitet werden, ist die Datenlage zur Grundsteuer A noch nicht aussagekräftig. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten lässt sich somit keine verlässliche Hochrechnung zur Höhe des möglichen Hebesatzes bei der Grundsteuer A anstellen. Die nachfolgende Darstellung basiert auf den aktuell vorliegenden übermittelten Auswertungen unseres kommunalen EDV-Dienstleisters (Rechenzentrum), somit den übertragenen Datensätzen durch die zuständige Finanzbehörde an das Rechenzentrum.

Im Folgenden werden jeweils drei verschiedene Hebesätze für Grundsteuer A und Grundsteuer B vorgeschlagen:

Abgabeart	Bisherige Steuer	Summe neue Messbeträge	Hebesatz	Grundsteuerprognose 2025
<b>Grundsteuer A</b>	100.000 €	13.500	360% (bisher)	46.800 €
			700%	94.500 €
			800%	108.000 €
			900%	121.500 €
<b>Grundsteuer B</b>	1.290.000 €	489.000	370% (bisher)	1.809.300 €
			260%	1.271.400 €
			265%	1.295.850 €
			270%	1.320.300 €

### 1. Bedeutung und Höhe der Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Einnahmen der Gemeinde Efringen-Kirchen nach der Reform der Grundsteuer in Summe in etwa so hoch sind wie davor. Von der Aufkommensneutralität ausgenommen sind neue Grundsteuerobjekte, welche erst ab dem 01.01.2025 grundsteuerpflichtig sind (z.B. Neubauten, Nutzungsänderung von Grundstücken, landw. Wohngebäude die bisher der Grundsteuer A zugeordnet waren). Das Grundsteueraufkommen 2024 (aktuelle Auswertung) beträgt: 1,390 Mio. € (davon Grundsteuer A mit 100.000 € und Grundsteuer B mit 1.290.000 €). Nach Festlegung des neuen Hebesatzes soll das Grundsteueraufkommen für alle Grundsteuerobjekte zum Stichtag 31.12.2024 ebenfalls 1,390 Mio. € betragen. Eine gesamte Aufkommensneutralität führt nicht zwangsweise zu einer Belastungsneutralität für den einzelnen Steuerpflichtigen.

Auf Grundlage des Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 Satz 3 Grundgesetz) gibt es für die Kommunen keine rechtliche Verpflichtung zu einer Aufkommensneutralität.

### 2. Transparenzregister des Landes BW

Zum 09.09.2024 hat das Land Baden-Württemberg auf der Seite des Finanzministeriums ein Transparenzregister für alle Kommunen in Baden-Württemberg erstellt und einen Hebesatzkorridor prognostiziert. Der vom Land am 17.10.2024 veröffentlichte Korridor für die Grundsteuer B liegt bei 231-255 % (Stand zum 02.09.2024 223-247 %). Grundlage hierfür ist der Bearbeitungsstand der Messbeträge des Finanzamts zum Stichtag 01.01.2022. Die Summe der Messbeträge basiert jedoch zum 01.01.2022 auf einer alten Datenlage, weshalb der Hebesatzkorridor nur bedingt herangezogen werden kann.

Das Finanzministerium hat gegenüber den kommunalen Interessensvertretungen mitgeteilt, dass das Transparenzregister auch nur ein Anhaltspunkt sein soll und diese Abweichungen aufgrund hohem Verwaltungsaufwand in Kauf zu nehmen sind.

Zudem sind bei den Werten des Transparenzregisters die noch zu erwartenden Änderungen durch die Meldungen des Finanzbereichs, die zu bearbeitenden Einsprüche beim Finanzamt als auch zu erwartende Wertänderungen durch Wertgutachten des Gutachterausschusses unberücksichtigt und verfälschen die Grundlagen des Finanzministeriums nicht unerheblich. Zu

den erwartenden Änderungen wird auf Ziffer IV „Aktueller Stand Berechnungsgrundlagen“ verwiesen.

Die Änderung des Landesgrundsteuergesetzes, bekanntgemacht am 30.12.2021, ermöglicht den Kommunen in Baden-Württemberg die Einführung eines gesonderten Hebesatzrechts zur Mobilisierung von Bauland, d. h. für unbebaute aber baureife Grundstücke kann ein erhöhter Hebesatz festgelegt werden (so genannte Grundsteuer C).

## **Grundsteuer C**

### a.) Ziel

Ziel der Grundsteuer C ist die Mobilisierung von baureifen Grundstücken durch eine höhere finanzielle Belastung, um den Herausforderungen durch steigende Mietpreise, Bau- und Grundstücksspekulationen, Wohnraumnot und der Zuwanderung von Geflüchteten steuernd begegnen zu können. Daher hat der Bund das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes vom 30.11.2019 in Kraft gesetzt. Grundlage bietet die zum 01.01.1961 bereits eingeführte Baulandgrundsteuer, welche jedoch aufgrund von Mängeln bereits zum 31.12.1962 ersatzlos aufgehoben wurde, da das erwartete Ansteigen des Grundstücksangebots ausblieb und der Lenkungszweck nicht erreicht wurde. Die Kommunen können dabei von der Grundsteuer C Gebrauch machen, es besteht jedoch keine Verpflichtung.

### b.) Für welche Grundstücke kann eine Grundsteuer C eingeführt werden

Eine Grundsteuer C kann für baureife Grundstücke und aus städtebaulichen Gründen erhoben werden (§ 50a LGrStG). Die Grundstücke müssen nach Lage, Form, Größe, tatsächlichem Zustand und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.

Da, abweichend vom Bundesmodell, in Baden-Württemberg bei der Hauptfeststellung nicht erhoben wird, ob es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, müsste diese Bewertung durch die Kommune vorgenommen werden. Daher müsste für alle Grundstücke eine Einzelbewertung von Stadtplanung, Baurecht und Finanzseite erfolgen und ein gesondertes Kataster dieser bebaubaren, aber unbebauten Grundstücke angelegt und fortgeführt werden.

Der Hebesatz müsste ggf. auf einen bestimmten Gemeindeteil begrenzt werden, wenn nur dort die städtebaulichen Gründe (z.B. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarf, Folgeeinrichtungen, Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen oder Stärkung der Innenentwicklung) vorliegen. Der Hebesatz müsste über dem Hebesatz der Grundsteuer A und B liegen. Die Grenze ist wie bei anderen Steuerarten bei der Erdrosselungswirkung zu sehen.

### c.) Beurteilung

Sowohl der Städte- als auch Gemeindetag sehen die Grundsteuer C im Sinne einer Lenkungswirkung kritisch, was auch bereits die Baulandgrundsteuer gezeigt hat. Auch aufgrund des erheblich höheren Verwaltungsaufwands und durch die bereits schon höhere Besteuerung im Rahmen der Grundsteuer B ab 2025 ist eine Kosten-/Nutzenabwägung erforderlich und daher davon auszugehen, dass nur vereinzelt Kommunen die Grundsteuer C einführen werden. Insofern wird die Verwaltung die Entwicklung weiterverfolgen und bei Bedarf den Gemeinderat davon in Kenntnis setzen.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss stimmt der Hebesatzsatzung (Anlage 1) zu und leitet sie an den Gemeinderat mit der Empfehlung ebenfalls zuzustimmen weiter.

Die Steuerhebesätze in § 2 werden festgesetzt

1. für die Grundsteuer
  - a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf \_\_\_\_\_ v.H.
  - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf \_\_\_\_\_ v.H.
  
2. für die Gewerbesteuer auf der Steuermessbeträge. 360 v.H.

# **Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer**

## **(Hebesatzsatzung)**

### **der Gemeinde Efringen-Kirchen vom XX.XX.2024**

Aufgrund Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung und §§ 2 und 9 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg in Verbindung mit §§ 1, 50 und 52 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg und §§ 1, 4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes hat der Gemeinderat der Gemeinde Efringen-Kirchen am XX.XX.2024 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1 Steuererhebung**

1. Die Gemeinde Efringen-Kirchen erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg.
2. Sie erhebt Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes von den stehenden Gewerbebetrieben mit Betriebsstätte in der Gemeinde Efringen-Kirchen und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Efringen-Kirchen.

#### **§ 2 Steuerhebesätze**

Die Hebesätze werden festgesetzt:

- |   |          |
|---|----------|
| 1. für die Grundsteuer  |          |
| a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf | v.H.     |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf                            | v.H.     |
| 2. für die Gewerbesteuer auf  | 360 v.H. |
| der Steuermessbeträge.  |          |

#### **§ 3 Geltungsdauer**

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten ab dem Kalenderjahr 2025.

#### **§ 4 Grundsteuerkleinbeträge**

Grundsteuerkleinbeträge im Sinne des § 52 Abs. 2 des Landesgrundsteuergesetzes für Baden-Württemberg werden fällig:

1. am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt,
2. am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.

Efringen-Kirchen, den XX.XX.2024

Carolin Holzmüller  
Bürgermeisterin

### **Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.