



**Fachbereich/Eigenbetrieb** Finanzen  
**Verfasser/in** Hauger/ Welz  
**Vorlage Nr.** 196/2021  
**Datum** 17.08.2021

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	nicht öffentlich-Kennntnisnahme	23.09.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Kennntnisnahme	30.09.2021	

### Betreff:

**Grundsteuerreform 2025**

### Anlagen:

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.

## Personelle Auswirkungen:

## Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
							Summe
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Ausgaben</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
<b>Einnahmen</b> insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
<b>Saldo</b> (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

## Begründung:

### Grundsteuerreform 2025 – Stand der Umsetzung bei der Stadt Lörrach

Bei der Umsetzung stellen sich noch viele Fragen, welche seitens der Finanzverwaltung, der Gutachterausschüsse und weiteren Behörden/Stellen geklärt werden müssen. Daher kann nur ein erster Überblick gegeben werden.

### Gesetzeslage und Berechnung Grundsteuer A und B

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. Das Land Baden-Württemberg machte von der Öffnungsklausel der Bundesregelung Gebrauch und verabschiedete ein eigenes Bewertungsmodell für die Grundsteuer B, das sog. modifizierte Bodenwertmodell. Für die Grundsteuer A wurde das Bundesmodell übernommen.

## Grundsteuer A

Das Finanzamt ermittelt den Messbetrag auf Grundlage eines errechneten Reinertrags. Die Stadt multipliziert mit ihrem neuen Hebesatz den Messbetrag, um die Steuer festzusetzen.

## Grundsteuer B

Hier wird der Messbetrag als Produkt aus Grundstücksfläche, Bodenrichtwert und Steuermesszahl errechnet. Die Messzahl beträgt 1,3 ‰, hat aber Abschläge von z.B. 30 % für Wohnnutzung; weiterer Abschlag i. H. v. 25% für Sozialwohnungen. Der Messbetrag wird mit dem neuen Hebesatz der Stadt multipliziert, um die Grundsteuer B festzusetzen.

Die Verwaltung erhielt am 10.08.2021 die Möglichkeit der Anhörung zum Gesetzesentwurf zur Umsetzung des Landesgrundsteuergesetzes und zur Einführung eines gesonderten Hebesatzrechtes zur Mobilisierung von Bauland. Die Rückmeldefrist war bis zum 25.08. gesetzt. Inhaltlich konnte diese Thematik bis zur Vorlagenerstellung nicht aufgearbeitet werden.

### **Umsetzung beim Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen**

Die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg wurden verpflichtet, zusätzliche Bodenrichtwerte mit Stichtag zum 01.01.2022 zu bestimmen. Eine Veröffentlichung hat ca. zwei bis drei Monate vor dem 30.06.2022 zu erfolgen. Die Bodenrichtwerte sind flächendeckend für den Zuständigkeitsbereich zu bestimmen.

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen hat mehrere – mit erheblichem Zeitaufwand verbundene – zusätzliche Arbeiten durchzuführen. Die Situation wird durch die aktuell nicht besetzte Stelle der Geschäftsstellenleitung und den enormen Zeitdruck noch verschärft.

- 1.) Die Ausweisung von flächendeckenden Bodenrichtwerten ist eine Grundlage für die Durchführung der Grundsteuerreform. Mit den Arbeiten wurde bereits begonnen. Es sind u.a. Bodenrichtwertzonen für Bahngrundstücke, Aussiedlerhöfe, Grün- und Ackerflächen, öffentliche Flächen zu ermitteln. Wie genau diese erfolgen soll, ist noch abzuklären.
- 2.) Ende Juli 2021 haben wir „Bodenrichtwertleitlinien 2022“ zur Grundsteuerreform seitens der Finanzverwaltung erhalten. Hierzu wird es eine Stellungnahme über den Städtetag BW geben. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass die Gutachterausschüsse ein unabhängiges und nicht weisungsgebundenes Gremium sind.
- 3.) Die Ermittlung der Bodenrichtwerte kann erst beginnen, wenn alle Kaufverträge des Jahres 2021 erfasst und ausgewertet sind. Auch mit diesen Arbeiten wurde bereits – sofern möglich – begonnen. Der zeitliche Rahmen dürfte kaum einzuhalten sein, da Kaufverträge u.a. mit einer zeitlichen Verzögerung dem Gutachterausschuss bereitgestellt werden. Die Datenbereitstellung hat nach Vorgaben des Landes zu erfolgen.
- 4.) In der zweiten Jahreshälfte 2022 sollen alle Steuerpflichtigen in Baden-Württemberg die Daten zu Ihrem Eigentum (Eigentum, Fläche und Bodenrichtwerte) über eine Onlineplattform zur Verfügung stellen. Die erforderlichen Daten sollen über Geoinformationssysteme im Internet bereitgestellt werden. Beim Fachbereich Finanzen und dem Gutachterausschuss ist mit einer erheblichen Anzahl an Anfragen seitens der Eigentümer zu rechnen. Die Abschätzung des personellen Aufwandes für diese Arbeiten ist kaum möglich. Da die Daten digital vorliegen, werden die Gutachterausschüsse empfehlen, dass das Finanzamt dem Bürger einen vorausgefüllten Erfassungsbogen zuzusenden, um so die Nachfragen auf das Notwendigste zu beschränken.

## Umsetzung beim Fachbereich Finanzen

In der Folge wird auch der Bearbeitungsdruck beim Team Grundsteuer des Fachbereichs Finanzen steigen, da ab dem 4. Quartal 2022 das Finanzamt Messbescheide für den Zeitraum 2025 zusätzlich zu den Bescheiden nach altem Recht für den Zeitraum bis einschließlich 2024 versenden werden. In diesem Zusammenhang werden die Steuerpflichtigen wohl vermehrt bei der Stadt nachfragen, wie die Erklärung auszufüllen ist.

Hierdurch wird wohl auch ein zusätzlicher Personalbedarf entstehen, der sich aber zeitlich und in der Höhe noch nicht endgültig abschätzen lässt. Für den Stellenplan 2022 wurde eine zusätzliche Stelle beantragt.

Erst im **Jahre 2024** lässt sich ein Hebesatz ermitteln, da bis dahin erst die meisten Messbescheide versandt worden sind. Dieser Hebesatz muss vom Gemeinderat beschlossen werden. Erst dann kann den einzelnen Steuerpflichtigen ein Grundsteuerbescheid seitens der Stadt zugesandt werden (wohl im ersten Halbjahr 2025) und für das konkrete Grundstück die Steuerhöhe mitgeteilt werden.

X

---

Thomas Welz

X

Peter Kleinmagd