

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2024 die Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025 festgelegt.

Nachfolgend erhalten Sie Informationen zum Thema Grundsteuer:

1. Grundlagen

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.

2. Landesgrundsteuergesetz (LGrStG)

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.

3. Verfahren

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. 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.

4. 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. Transparenzregister des Landes

Das Finanzministerium hat für die Grundsteuer B das sogenannte Transparenzregister veröffentlicht. Darüber können Steuerpflichtige für eine bestimmte Gemeinde eine Bandbreite an möglichen Hebesätzen abfragen, die aus Sicht des Finanzministeriums aufkommensneutral ist.

Für die Gemeinde Eichstetten wird darin ein Hebesatzkorridor von 162 v.H. bis 179 v.H. ausgewiesen.

Der von der Verwaltung ermittelte aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B bewegt sich damit außerhalb des Hebesatzkorridors.

Bei der Ermittlung des bisherigen Grundsteueraufkommens 2024 als Bezugsgröße für die Aufkommensneutralität wurden vom Land veraltete Messbeträge aus dem Jahr 2022 herangezogen.

Im Gegensatz zum Transparenzregister hat die Verwaltung bei der Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes zusätzlich die noch festzusetzenden Messbeträge 2025 sowie zukünftige Änderungen beispielsweise aufgrund von Entscheidungen des Finanzamts über eingegangene Einsprüche berücksichtigt.

6. 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 Steuerpflichtigen. 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 „Belastungsverschiebungen“ beschrieben. Die Belastungsverschiebungen ergeben sich insbesondere zwischen verschiedenen Grundstücksarten.

Belastungsverschiebungen sind eine zwangsläufige Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

7. Festsetzung der Hebesätze ab 01.01.2025

Insbesondere durch die Verschiebung der Messbeträge von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B wurden folgende Hebesätze beschlossen:

Grundsteuer A: 600 v.H.: voraus. Grundsteueraufkommen: 51.000 €
Grundsteuer B: 195 v.H.: voraus. Grundsteueraufkommen: 362.000 €

Prognostiziertes Grundsteueraufkommen 2025: 413.000 € (bisher 410.000 €)

8. Rechtsmittel

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr.1 Verwaltungsgerichtsordnung; VwGO), d.h. die Grundsteuer muss zu den Fälligkeitsterminen bezahlt werden.

Bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der veranlagten Grundsteuer, ist gegen den Grundlagenbescheid des Finanzamts fristgerecht Einspruch einzulegen.