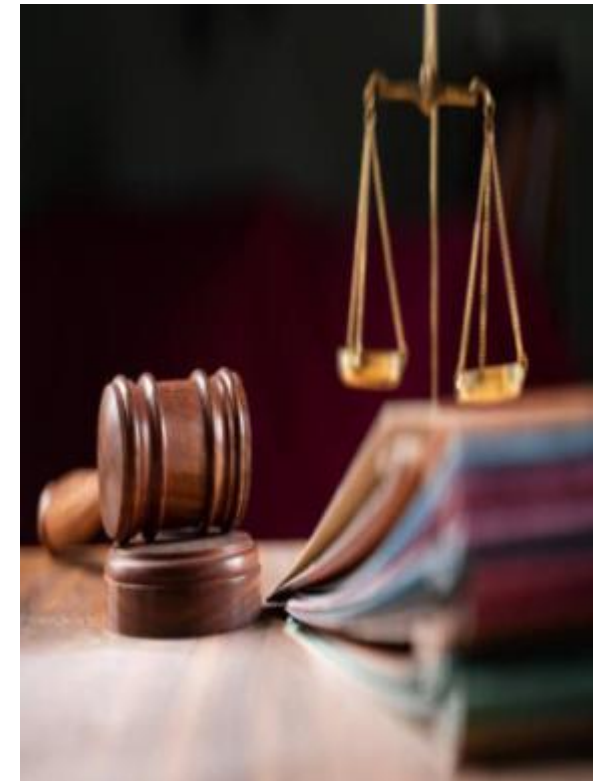


- **Warum?**

- Bundesverfassungsgericht (Urteil: 2018):
- Grundlage für Berechnung (West: 1964, Ost: 1935)
- Veraltete Werte mit unterschiedlicher Entwicklung.
- Ungleichbehandlung gleichartiger Grundstücke.
- Verstoß gegen Gleichbehandlungsgrundsatz.

➔ **Neuregelung zwingend erforderlich!**



- Umsetzung in Bayern: „Flächenmodell“



In Bayern sind für die **Grundsteuer B** ab 2025 nur noch die Flächen des Grundstücks und der Gebäude maßgeblich

→ **Flächenmodell**

Quelle: www.staedtetag.de/presse/mediathek/grafiken-stadtfinanzen-2021

- **Wie läuft das Verfahren ab?**

- Das bekannte dreistufige Verfahren findet weiter Anwendung:



- **Was bedeutet „Aufkommensneutralität“ ?**
 - Begriff wird leider oft missverstanden:
 - Aufkommensneutralität bedeutet **nicht**, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Nicht jeder Steuerschuldner wird das Gleiche zahlen wie bisher (Folge des Urteils!). Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen.
 - Aufkommensneutralität **bedeutet**, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann - also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer generiert wie in den Jahren vor der Reform.
 - Es gibt allerdings keine Pflicht zur Aufkommensneutralität!
 - Angemessene Grundsteuereinnahmen könnten hingegen aus anderen Gründen notwendig sein.

- **Gründe, Entwicklung und Ausblick:**

- Pflicht zur Aufstellung eines ausgeglichenen Haushalts.
- Wegbrechende Einnahmen / schwankende Einnahmen.
- Massive Ausgabensteigerung in den letzten 10 Jahren:
Personalausgaben (+67 Prozent) und Sozialausgaben (+74 Prozent).
- Zusätzlich inflationäre Entwicklung der letzten 2-3 Jahre.
- Erhöhung der Kreisumlage (Beachte auch Folgejahre).

➔ **Das bedeutet, auf viele Faktoren hat die Stadt nur bedingten Einfluss!**

In diesem Zusammenhang müssen also neben haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten (Vermeidung Schuldenanstieg, Sicherstellung der Mindestzuführung) auch der finanzielle Gestaltungsspielraum der Stadt für zukünftige Pflichtaufgaben und freiwillige Aufgaben mit bedacht werden.

GRUNDSTEUERREFORM

- **Beispiele für Pflichtaufgaben:**



- **Beispiele für Freiwillige Aufgaben:**



GRUNDSTEUERREFORM

Ohne GELD läuft nix...



- **Gemeindeordnung Bayern**

- Artikel 61 Allgemeine Haushaltsgrundsätze:

Stetige Aufgabenerfüllung, Vermeidung Überschuldung, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit

- Artikel 62 Grundsätze der Einnahmebeschaffung:

„ ...die Gemeinde hat die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen... u.a. aus Steuern zu beschaffen. Die Gemeinde darf Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist“.

- **Hebesatz:**

- Bei der Stadt **seit 2011 unverändert** bei 340 % (für GrdSt A + B)
- Derzeitiger Durchschnitt vergleichbarer Städte in Bayern: 349%
- Landkreis Miltenberg 2024: Grundsteuer A Durchschnitt 357%
- Landkreis Miltenberg 2024: Grundsteuer B Durchschnitt 352%
- Keine Begrenzung in der Höhe (Finanzhoheit, Hebesatzautonomie)

- **Aktueller Bearbeitungsstand bei der Stadt:**

- Vom Finanzamt liegen aktuell rd. 85% der Datensätze vor, was insgesamt ca. 4.100 Fällen entspricht. Davon konnten rd. 3.800 bestehenden Fällen zugeordnet werden. Die restlichen Fälle (rd. 300) sind nicht plausibel und müssen verwaltungsseitig einzeln geprüft werden.
- Stichprobenartige Prüfungen ergaben auch einzelne größere Abweichungen bei den vermeintlich „korrekt“ zugeordneten Fällen.
- Es ist also mit weiteren Änderungen und Anpassungen seitens des Finanzamts zu rechnen, die erst in 2025 und 2026 vorliegen.
- Demnach sind die aktuell vorliegenden Daten nur teilweise aussagekräftig.
- Empfehlung des Bayerischen Gemeindetags: Bei der Festlegung des Hebesatzes einen ausreichenden Puffer einplanen für den noch nicht vorliegenden Teil der Daten bzw. die nicht plausiblen Daten.

GRUNDSTEUERREFORM

- **Berechnung und Gegenüberstellung der Grundsteuermessbeträge altes/neues Recht:**

Grundsteuer A	Summe Messbeträge bisher (2024)	Summe Messbeträge neu (2025)		Hebesatz	Steueraufkommen bisher (2024)	Steueraufkommen neu (2025) Prognose	Differenz (=Mehreinnahmen)
	3.146,72 €			340%	10.698,85 €		
Variante 1 Hebesatz bleibt gleich		5.618,52 € 1.123,70 € 6.742,22 €	vorliegende Daten zzgl. Hochrechnung Annahme	340%		22.923,56 €	12.224,71 €
Variante 2 Hebesatz wird gesenkt (Beispiel)		5.618,52 € 1.123,70 € 6.742,22 €	vorliegende Daten zzgl. Hochrechnung Annahme	320%		21.575,12 €	10.876,27 €
Grundsteuer B							
Grundsteuer B	Summe Messbeträge bisher (2024)	Summe Messbeträge neu (2025)		Hebesatz	Steueraufkommen bisher (2024)	Steueraufkommen neu (2025) Prognose	Differenz (=Mehreinnahmen)
	390.495,95 €			340%	1.327.686,23 €		
Variante 1 Hebesatz bleibt gleich		284.925,80 € 165.074,20 € 450.000,00 €	vorliegende Daten zzgl. Hochrechnung Annahme	340%		1.530.000,00 €	202.313,77 €
Variante 2 Hebesatz wird gesenkt (Beispiel)		284.925,80 € 165.074,20 € 450.000,00 €	vorliegende Daten zzgl. Hochrechnung Annahme	320%		1.440.000,00 €	112.313,77 €
					Gesamt bei 340%	1.552.923,56 €	214.538,48 €
					Gesamt bei 320%	1.461.575,12 €	123.190,04 €

GRUNDSTEUERREFORM

- **Berechnung und Gegenüberstellung der Grundsteuermessbeträge altes/neues Recht:**

Grundsteuer B	Summe Messbeträge bisher (2024)	Summe Messbeträge neu (2025)	Bemerkungen	Hebesatz	Steueraufkommen bisher (2024)	Steueraufkommen neu (2025) Prognose	Differenz
	390.500,00 €			340%	1.327.700,00 €		
Variante 1							
Vorliegende Daten (3400 Fälle)	237.300,00 €	285.000,00 €	vorliegende Daten				
Fehlende Daten (500 Fälle)	153.200,00 €	153.200,00 €	fehlende Daten 1:1				
Hochrechnung		11.800,00 €	Hochrechnung positiv				
(Beispiel)		450.000,00 €	Annahme	340%		1.530.000,00 €	202.300,00 € (= Mehreinnahmen)
Variante 2							
Vorliegende Daten (3400 Fälle)	237.300,00 €	285.000,00 €	vorliegende Daten				
Fehlende Daten (500 Fälle)	153.200,00 €	153.200,00 €	fehlende Daten 1:1				
Hochrechnung		- 11.800,00 €	Hochrechnung negativ				
Korrekturen/Widersprüche 10%		- 39.500,00 €	Korrekturen/Widersprüche				
(Beispiel)		386.900,00 €	Annahme	340%		1.315.460,00 €	- 12.240,00 € (= Mindereinnahmen)

GRUNDSTEUERREFORM

- Faktencheck: Straße im Altort

Beispiele Straße im Altort								
Lage	Baujahr	Zuletzt bewertet	MB bisher	MB neu	Faktor	Auswirkung	GrdSt bisher 340%	GrdSt neu (Annahme 340%)
Zweifamilienhaus	1959	1974	12,00 €	48,00 €	4,00	-> mehr ->	40,80 €	163,20 €
Einfamilienhaus	1989	2000	48,00 €	27,00 €	0,56	-> weniger ->	163,20 €	91,80 €
Einfamilienhaus	1995	1995	50,00 €	51,00 €	1,02	+ - gleich	170,00 €	173,40 €
Zweifamilienhaus	1978	1993	118,00 €	117,00 €	0,99	+ - gleich	401,20 €	397,80 €
Eigentumswohnung	2009	2010	37,00 €	29,50 €	0,80	-> weniger ->	125,80 €	100,30 €
Mietwohngrundstück	1955	1974	347,00 €	241,00 €	0,69	-> weniger ->	1.179,80 €	819,40 €

- **Festlegung des Hebesatzes und
Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Die Festlegung des Hebesatzes für 2025 muss unter Berücksichtigung der teilweise unklaren Messbescheide seitens des Finanzamts sowie Abwägung verschiedener vorgenannter Kriterien erfolgen. Es ist mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es in den Folgejahren noch zu reformbedingten Anpassungen bei den Messbetragsdaten kommen wird und dies zu Hebesatzanpassungen führen kann. Die Verwaltung schlägt aufgrund der vorgenannten Gründe (Ausgabensteigerungen, unsichere Datengrundlage, Sicherheitspuffer u.a.) vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A und B für 2025 (zunächst) bei jeweils 340 % zu belassen. Es ist zielführender den Hebesatz ggf. nächstes Jahr unter Zugrundelegung der bis dahin vorliegenden exakteren Daten anzupassen, als nun eine Senkung zu beschließen und nächstes Jahr evtl. wieder eine Anhebung vornehmen zu müssen.

GRUNDSTEUERREFORM

**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**