

Grundsteuerreform / Hebesatzsatzung

Kalkulation der Hebesätze für die Grundsteuer A und B

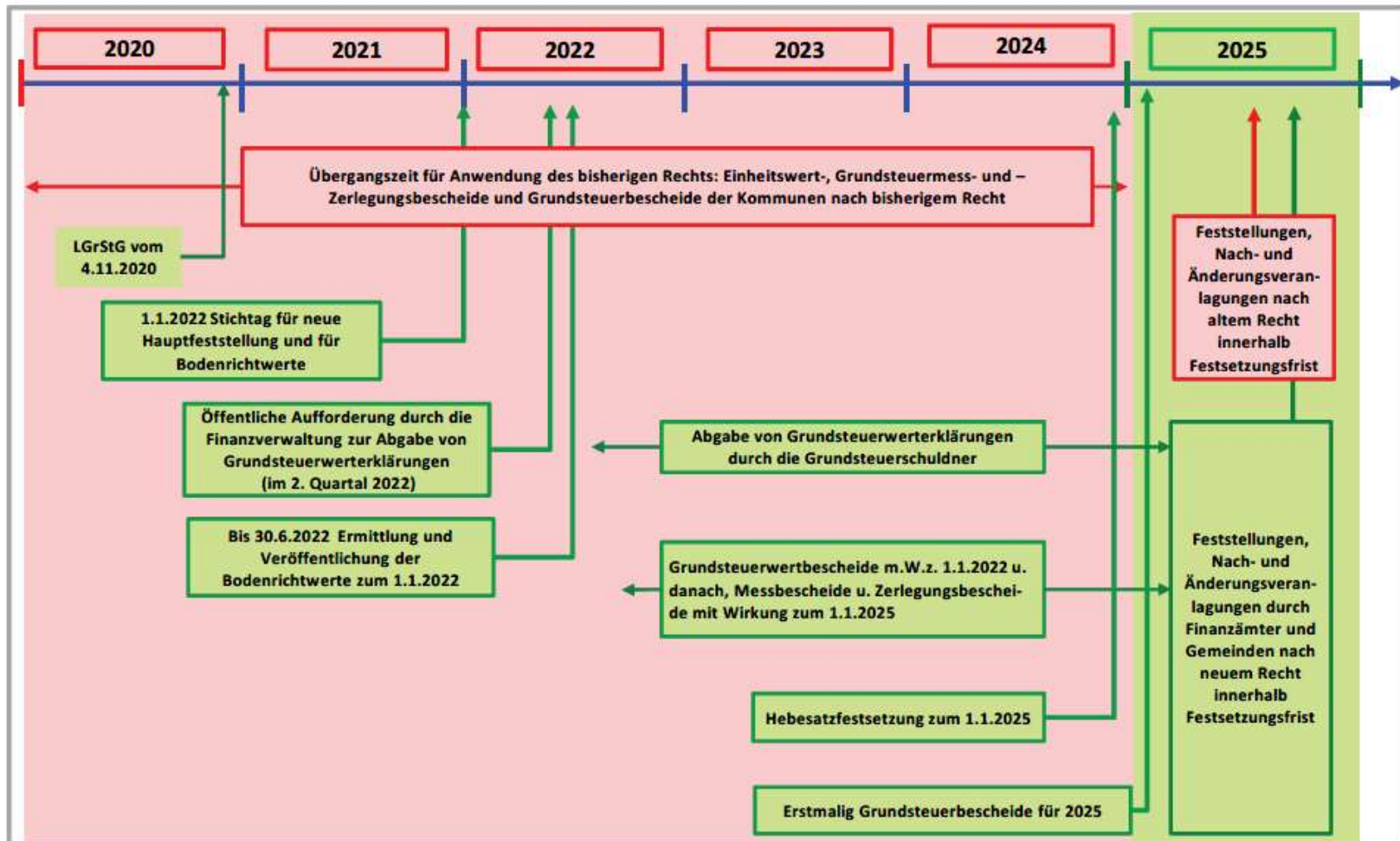
Hebesatz für die Gewerbesteuer

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer

Grundsteuerreform

Hebesätze für die Grundsteuer A und B

Zeitschiene



Allgemeine Infos zur Grundsteuerreform

- April 2018 Urteil Bundesverfassungsgericht
 - bisherige Einheitsbewertung ist verfassungswidrig
 - bisherige Bewertung führt zu Ungleichbehandlung bei der Bewertung des Grundvermögens
- Bis spätestens 31.12.2024 darf bisherige Bewertungsregel angewandt werden
- Ab 01.01.2025 gilt für BW das Landessteuergesetz
 - Grundsteuer A = Bundesmodell
 - Grundsteuer B = Bodenwertsteuermodell
- Bisher eingereichte Verfassungsbeschwerden beim Verfassungsgerichtshof wurden zurückgewiesen

Allgemeine Infos zur Grundsteuerreform

Grundsteuer B

- Bisherige Berechnungsformel
 - Einheitswert \times Steuermesszahl \times Hebesatz der Kommune
- Berechnungsformel ab 01.01.2025
 - Grundsteuerwert (Grundstücksfläche \times Bodenrichtwert) \times Steuermesszahl \times Hebesatz der Kommune



Grundsteuermessbescheid kommt mit den berechneten Werten vom Finanzamt an die Gemeinde.

Allgemeine Infos zur Grundsteuerreform

Rückblick seitherige Berechnung

Wie errechnet sich die Grundsteuer?

Bis einschließlich Stichtag 01. Januar 2024 dient noch der **Einheitswert** des Grundstücks, des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder der Stückländereien, der vom Finanzamt nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes ermittelt und in einem zweiten Schritt mit den im Grundsteuergesetz festgeschriebenen Steuermesszahlen multipliziert wird, als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer.

Die Steuermesszahlen betragen:

- für land- und forstwirtschaftliche Betriebe: 6 Promille
- für Einfamilienhäuser: für die ersten 38 346,49 Euro des Einheitswerts 2,6 Promille und 3,5 Promille für den Rest des Einheitswerts
- für Zweifamilienhäuser: 3,1 Promille
- für alle übrigen Grundstücke: 3,5 Promille.

Dieser Grundsteuermessbetrag wird im letzten Schritt von der Gemeinde mit einem sogenannten Hebesatz multipliziert. Die Hebesätze kann die Gemeinde selbst festlegen.

Die Feststellung bzw. Festsetzung von Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und Grundsteuer erfolgt jeweils mit einem eigenen Bescheid.

Allgemeine Infos zur Grundsteuerreform

aktuelle Berechnung

Wie berechnet sich die neue Grundsteuer in Baden-Württemberg? ^

Bei der Grundsteuer B findet das sogenannte "modifizierte Bodenwertmodell" Anwendung. Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich **ausschließlich aus dem Bodenwert**. Dafür werden im Wesentlichen zwei Faktoren herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben den sogenannten Grundsteuerwert. **Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an.**

Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag.

Wer sein Grundstück überwiegend für Wohnzwecke nutzt, wird begünstigt: Für solche Grundstücke wird die Steuermesszahl um 30 Prozent ermäßigt. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau (Ermäßigung 25 Prozent) und Kulturdenkmäler (Ermäßigung 10 Prozent).

Im dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

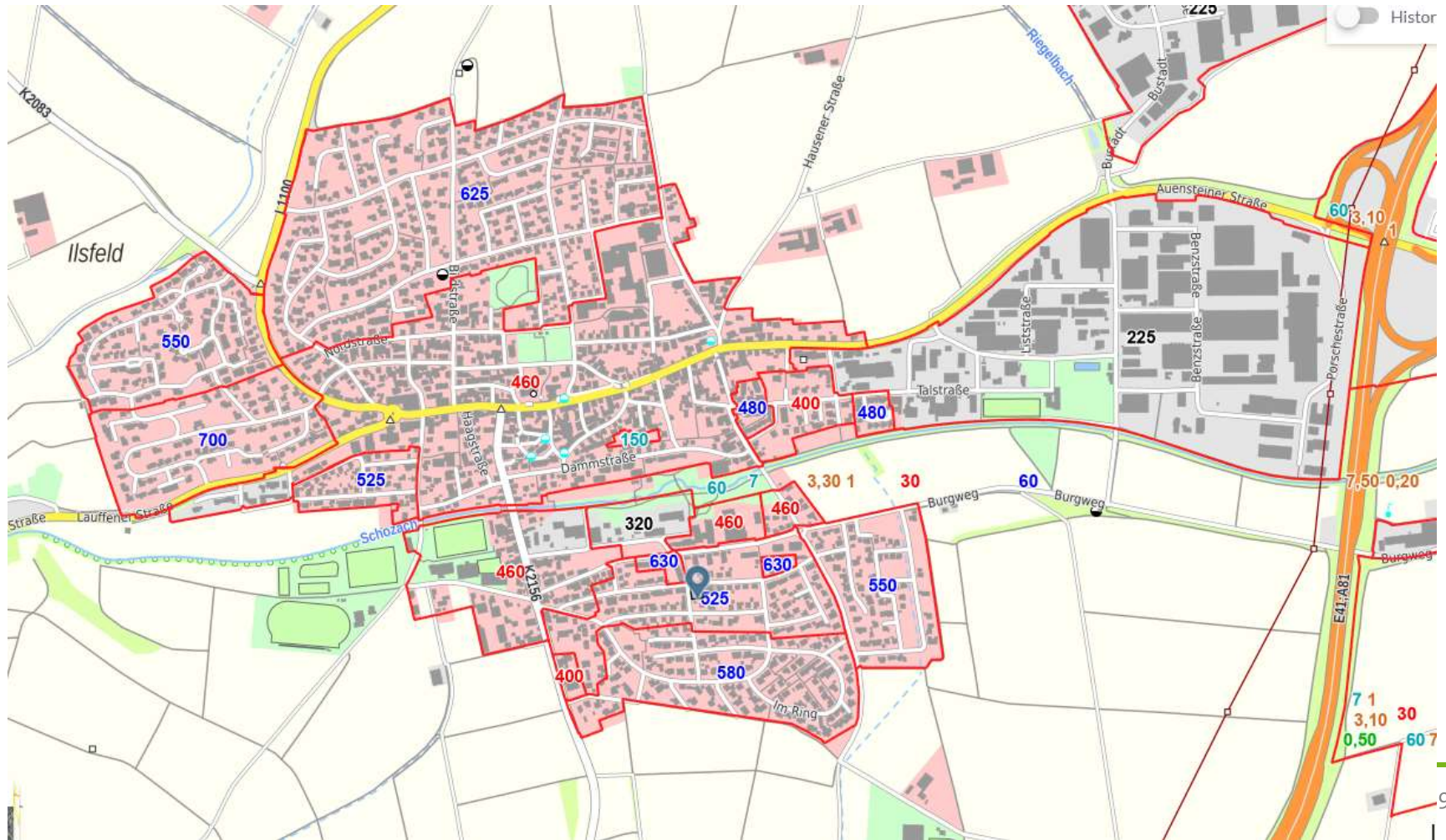
Jährliche Grundsteuer = Grundsteuerwert (Grundstücksfläche x Bodenrichtwert) x Steuermesszahl x Hebesatz der Kommune.

Auswirkungen der Grundsteuerreform

- Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstückarten
- Kommunalfinanzen / Finanzausgleich
 - Zuweisungen nach Steuerkraft
 - Kommunaler Finanzausgleich
 - Kreisumlage
 - Ausgleichstock (Anrechnungshebesatz)

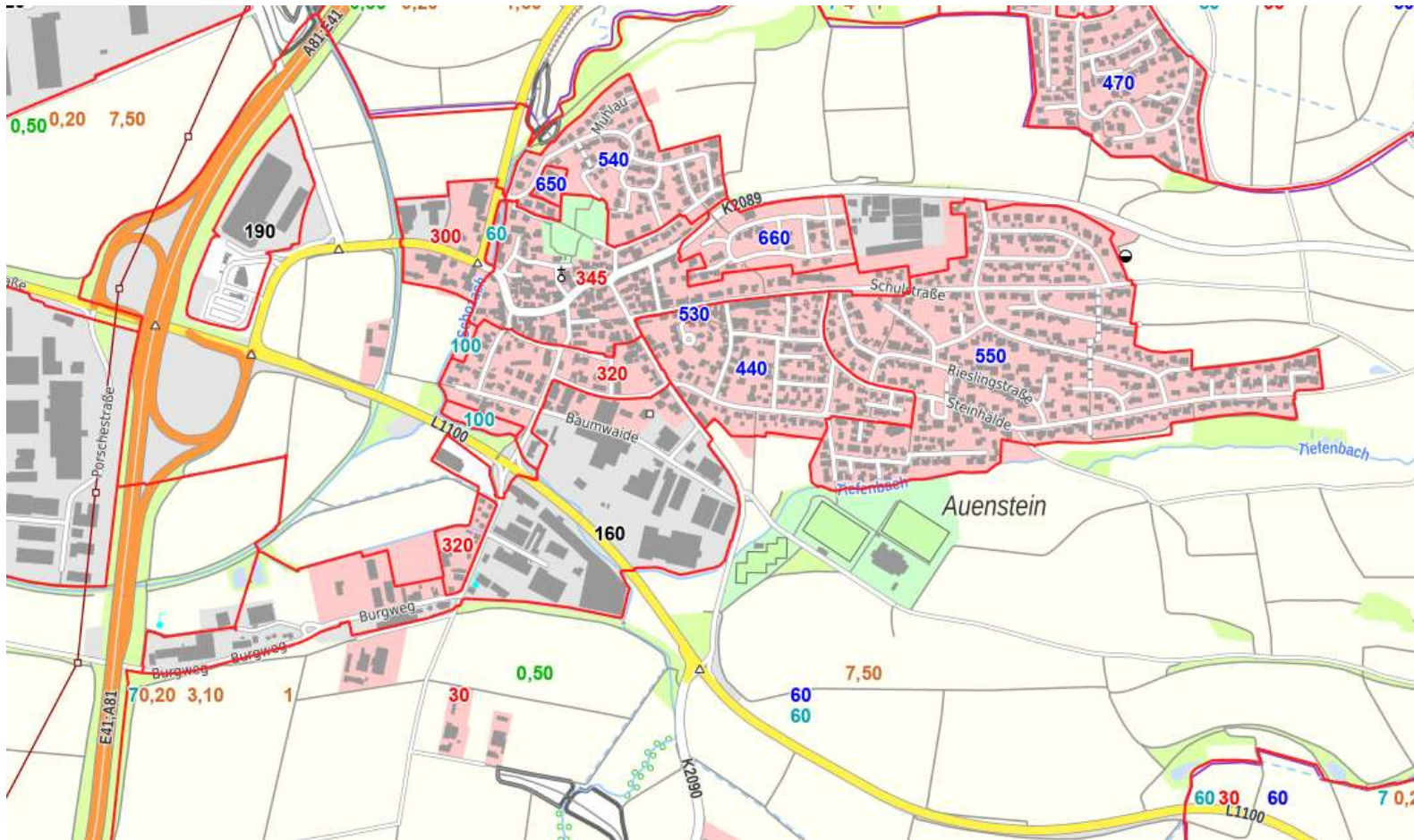
Bodenrichtwertzonen in Ilsfeld

Grundsteuer B



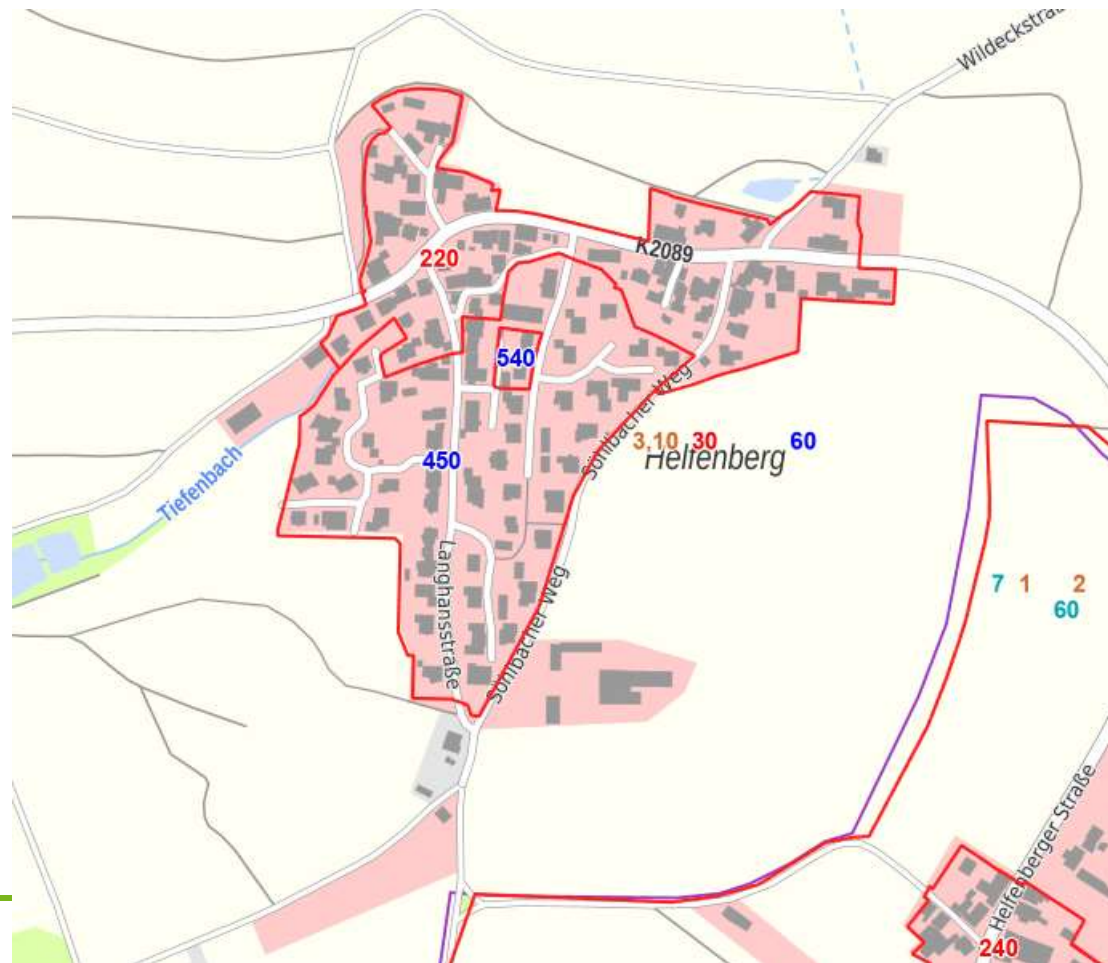
Bodenrichtwertzonen in Auenstein

Grundsteuer B



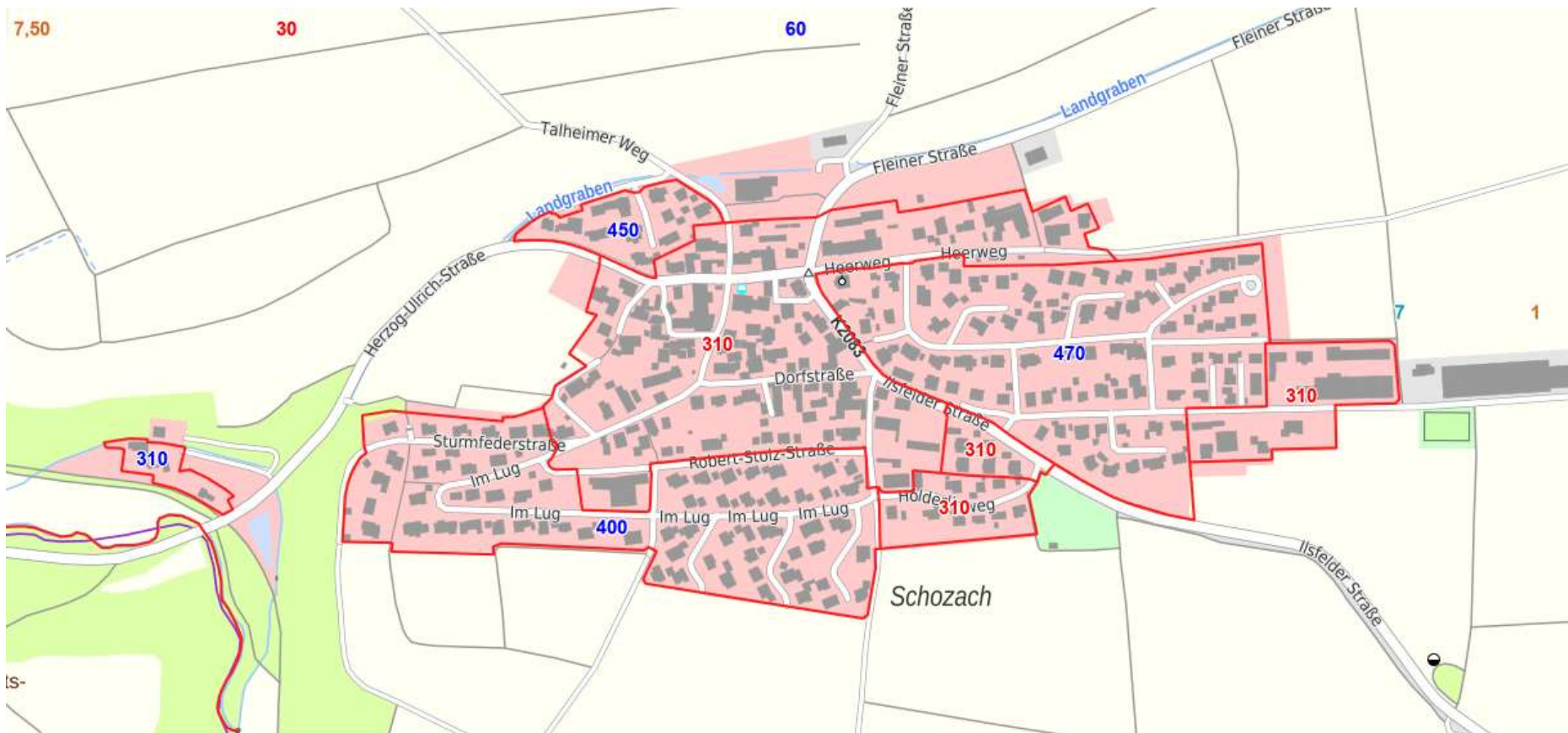
Bodenrichtwertzonen in Helfenberg

Grundsteuer B



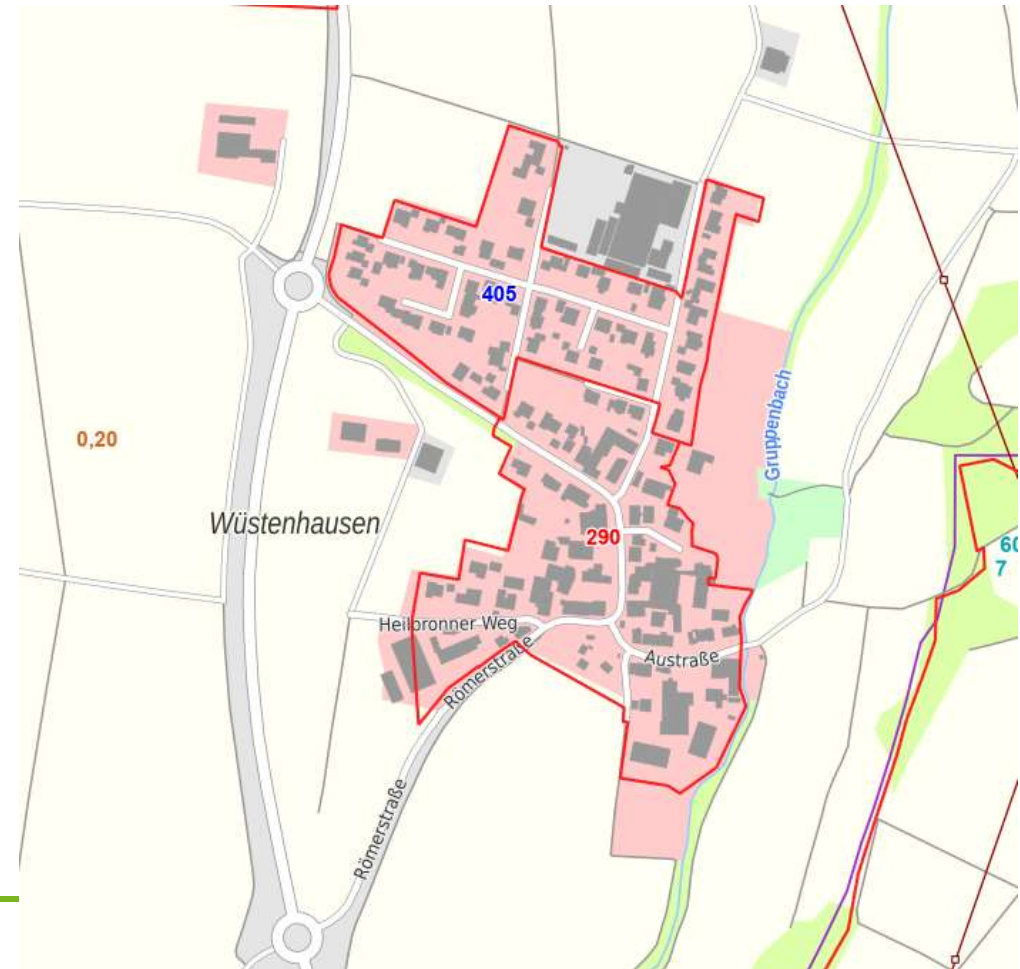
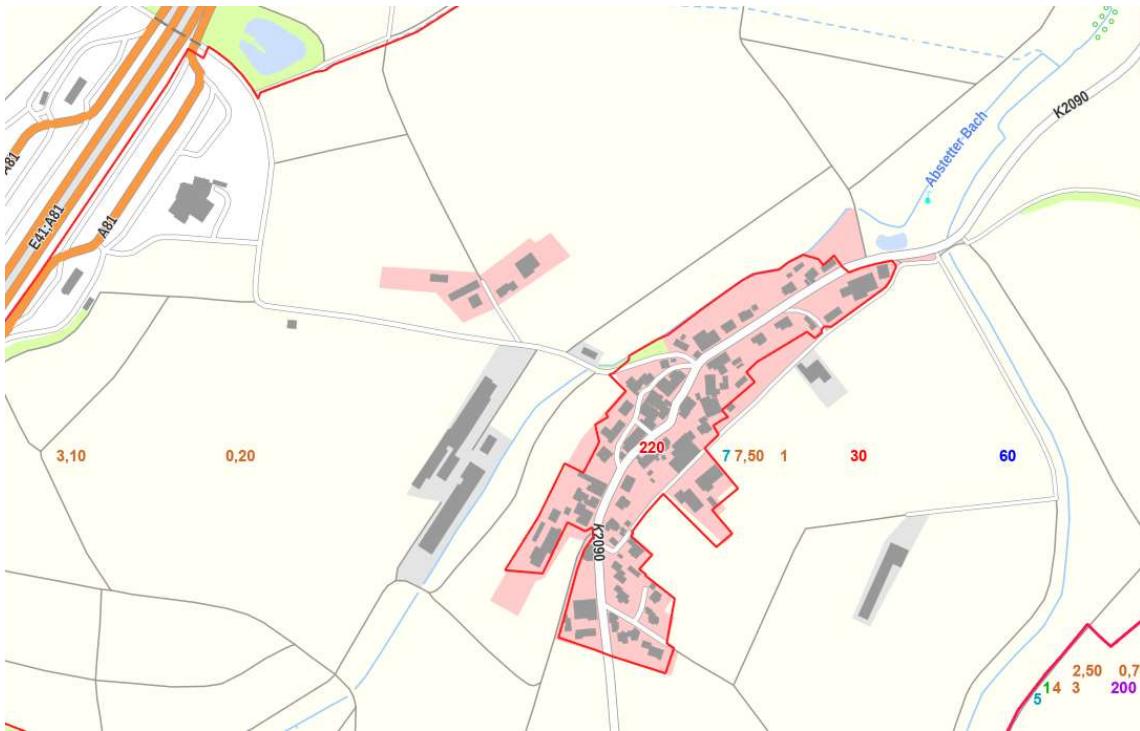
Bodenrichtwertzonen in Schozach

Grundsteuer B



Bodenrichtwertzonen im Abstetterhof und in Wüstenhausen

Grundsteuer B



Steuermesszahl

Berechnung des Steuermessbetrages für ein unbebautes Grundstück nach dem Landesgrundsteuergesetz

Beispiel:

Grundsteuerwert

$$\text{(Bodenrichtwert 550 €/m}^2 \times 420 \text{ m}^2) = 231.000 \text{ € (abgerundet)}$$

x Steuermesszahl

1,3 v.T.

= Steuermessbetrag

300,30 €

Berechnung Grundsteuer

$$\text{Steuermessbetrag x Hebesatz der Gemeinde (210 v.H.)} = 630,63 \text{ €}$$

Allgemeine Steuermesszahlen:

Grundsatz

= 1,30 v.T.

Wohngrundstück (30 % Ermäßigung)

= 0,91 v.T.

Land- und Forstwirtschaft

= 0,55 v.T.



Vergleich Grundstück

unbebaut - bebaut

baureifes Grundstück

Grundstücksfläche:	677 m ²
Messbetrag aktuell:	24,16
Grundsteuer aktuell:	86,98 €
Bodenrichtwert:	550 Euro/m ²
Messbetrag neu:	483,99
Grundsteuer (210 v.H.):	1.016,38 €

gleiches Grundstück bebaut

Grundstücksfläche:	677 m ²
Messbetrag aktuell:	
Grundsteuer aktuell:	
Bodenrichtwert:	550 Euro/m ²
Messbetrag neu:	338,79
Grundsteuer (210 v.H.):	711,46 €

- 30 %



Landwirtschaft

Die Wohnhäuser der Landwirte unterfallen künftig **nicht mehr der Grundsteuer A** sondern zwingend wie alle anderen Häuser der **Grundsteuer B**. Deshalb müssen Landwirte für ihre Wohnhäuser/privat/gewerblich genutzten Teile der Hofstelle eine Feststellungserklärung abgeben. Der private Wohnteil inkl. Zufahrt u. Hausgarten etc. soll abgegrenzt (bei vielen ist eine amtlich-sachverständige Abgrenzung in der Steuerakte vorhanden) und mit Bodenrichtwerten unterlegt werden.

Beispielberechnung

Berechnung der seitherigen **Grundsteuer A** für Landwirte:

Fläche (von 15 Flurstücken)	127.555 m ²
Steermessbetrag	184,67
Steueraufkommen (330 v.H.)	609,41 €
<i>[469 m² entsprechen einem Steueraufkommen von 2,24 €]</i>	

Berechnung der neuen **Grundsteuer B** für Landwirte:

Fläche Wohnhaus	469 m ²	(Angaben durch Eigentümer)
Bodenrichtwert	60,00 €	
Grundsteuerwert	28.100	
Steermessbetrag	25,57	(Wohngrundstück 0,91 v.T.)
Steueraufkommen (210 v.H.)	53,70 €	

Aufkommensneutralität

- Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gemeinde keine Mehreinnahmen gegenüber der bisherigen Grundsteuer anstrebt
 - bedeutet nicht, dass für den einzelnen Bürger die gleiche Summe an Grundsteuer anfällt wie seither!
 - Gleichheit für jeden einzelnen Bürger durch Aufkommensneutralität ist unmöglich zu schaffen!
- Das Land hat bekanntgegeben, dass die Grundsteuerreform möglichst aufkommensneutral verlaufen soll. Dies kann höchstens eine Bitte bei den Kommunen darstellen.
 - Land hat keine Zuständigkeit oder Weisungsbefugnis über die Erhebung der kommunalen Steuern (Finanzhoheit gilt: Art. 28 Abs. 2 S. 3 GG; für Grundsteuer i.V.m. Art. 106 Abs. 6 S. 1 und 2 GG)
 - Gemeinderat entscheidet über die finanziellen Bedürfnisse der Gemeinde Ilsfeld

Transparenzregister

des Ministeriums für Finanzen, Baden-Württemberg

Aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer 2025

Das Finanzministerium veröffentlicht auf dieser Website ein Transparenzregister zu den Hebesätzen für die neue Grundsteuer 2025. Das Register zeigt, wie hoch der Hebesatz von einer bestimmten Kommune festgesetzt werden müsste, um aufkommensneutral zu sein (Stand 17. Oktober 2024).

„Aufkommensneutralität“ bedeutet, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer in etwa so hoch sind wie davor. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümerinnen und Eigentümern gibt.

Über die Höhe ihrer Hebesätze entscheiden die Kommunen eigenständig. Die Angaben im Transparenzregister sind unverbindlich. Sie können den kommunalen Verwaltungen und Gemeinderäten als Anhaltspunkt dienen, wie sie die Grundsteuer insgesamt auf einem stabilen Niveau halten können. Auch andere Bundesländer informieren transparent über die aufkommensneutralen Hebesätze (siehe beispielsweise ↗ Hessen oder ↗ Nordrhein-Westfalen).

Transparenzregister

des Ministeriums für Finanzen, Baden-Württemberg

- Nach Bestätigung der folgenden Erklärung wird die Abrufmöglichkeit zu den aufkommensneutralen Hebesätzen eingeblendet (Stand 17. Oktober 2024). Ich habe zur Kenntnis genommen, dass es sich bei dem aufkommensneutralen Hebesatz um eine unverbindliche Angabe handelt.

Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

Kommune

Kommune

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

Ilsfeld

150 - 166

Grundsteuer B

aufkommensneutral

Info	Neuer Messbetrag	Aktueller Messbetrag
Messbetrag	1.106.623,01 €	499.709,07 €
Hebesatz	163	360,00
Grundsteuer B	1.798.952,65 €	1.798.952,65 €
Messbetrag	1.090.421,81 €	Summe ohne seither noch nicht veranlagte Objekte
Hebesatz	165	
Grundsteuer B	1.798.952,65 €	

Aufkommensneutraler Grundsteuerhebesatz 2025

Kommune

Ilsfeld

Kommune

Berechneter Hebesatz für die Grundsteuer B

Ilsfeld 150 - 166

Grundsteuer B

Erhöhung Hebesätze

Hebesatz 2025 aufkommensneutral:	165 v.H.	
geplante Grundsteuererträge (Grundsteuer B) 2025:	1.825.681 €	
Hebesatzvorschlag 2025 neu:	210 v.H.	
geplante Grundsteuererträge (Grundsteuer B) 2025:	2.323.908 €	(+498.227 €)

Grundsteuer A

aufkommensneutral

Info	Neuer Messbetrag	Seitheriges Grundsteueraufkommen
Messbetrag	10.353,94 €	19.068,71 €
Hebesatz	608	330
Grundsteuer A (neu)	62.926,75 €	
Grundsteuer A (aktuell)		62.926,75 €

Grundsteuer A

Erhöhung Hebesätze

Hebesatz 2025 aufkommensneutral:	608 v.H.	
geplante Grundsteuererträge (Grundsteuer A) 2025:	62.952 €	
Hebesatzvorschlag 2025 neu:	620 v.H.	
geplante Grundsteuererträge (Grundsteuer A) 2025:	64.194 €	(+1.242 €)

Beispielfälle

Grundstücksart <small>(die Angaben wurden 1:1 den vom Finanzamt derzeit jeweils festgelegten Messbeträgen entnommen)</small>	Grundsteuer 2024 A (330 v.H.) B (360 v.H.)	Grundsteuer 2025 A (620 v.H.) B (210 v.H.)	Erläuterungen
unbebautes Grundstück 677 m ² BRW 550 Euro/qm	Grundsteuer B 86,98 €	Grundsteuer B 1.016,38 €	Grundstücksgröße und Art der Nutzung führt zu einer Mehrbelastung, keine Ermäßigung der Steuermesszahl
Einfamilienwohnhaus 674 m ² BRW 550 Euro/qm	Grundsteuer B 446,54 €	Grundsteuer B 708,41 €	Grundstücksgröße führt zu Mehrbelastung
Mehrfamilienwohnhaus 377 m ² BRW 460 Euro/qm	Grundsteuer B 1.071,97 €	Grundsteuer B 476,41 €	Erhebliche Entlastung aufgrund Wegfall der Bewertung des Gebäudes
Einfamilienwohnhaus mit gr. Grundstück 1.056 m ² BRW 460 Euro/qm	Grundsteuer B 369,11 €	Grundsteuer B 1.107,62 €	Grundstücksgröße führt zu Mehrbelastung
Gewerbegrundstück 15.941 m ² BRW 225 Euro/qm	Grundsteuer B 15.442,78 €	Grundsteuer B 9.707,69 €	Erhebliche Entlastung des Gewerbes; Bodenrichtwert gering im Vergleich zu reiner Wohnbebauung, Wegfall der Bewertung des Gebäudes
Land- und forstwirtschaftliches Grundstück 3.314 m ²	Grundsteuer A 80,98 €	Grundsteuer A 11,59 €	Steuermesszahl neu (0,55 Promille), niedriger als vorher.
Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke 24.547 m ² + 2.532 m ² + 917 m ²	Grundsteuer A 41,51 €	Grundsteuer A 121,40 €	Verschiebung durch unterschiedlichen Reinertrag je Fläche

Belastungsverschiebung

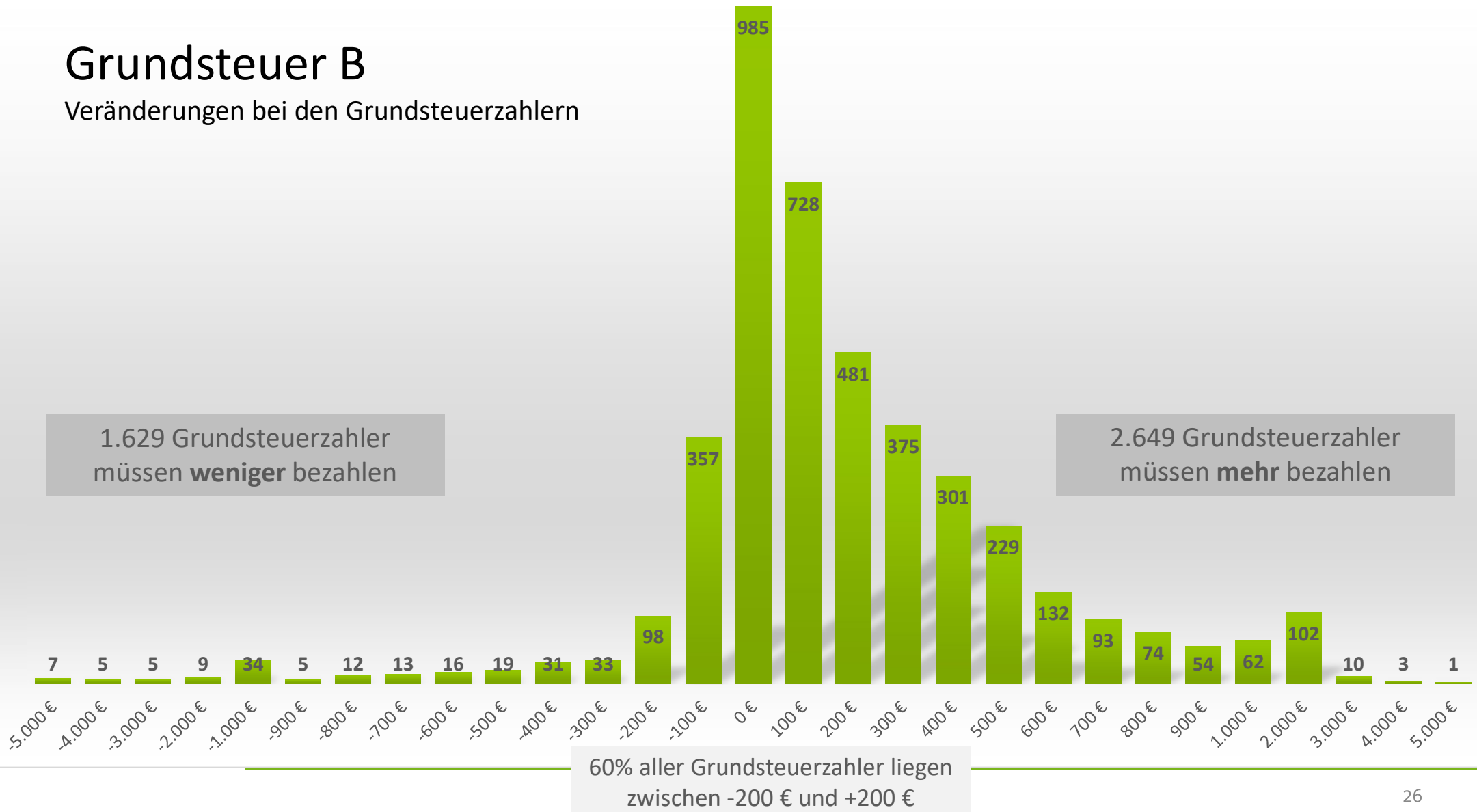
- Gewerbebetriebe zahlen weniger
- Mehrfamilienhäuser zahlen weniger
- Eigentümer von unbebauten Grundstücken zahlen wesentlich mehr
- Eigentümer von großen bebauten Grundstücken zahlen wesentlich mehr
- Landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnhaus zahlen mehr

Grundsteuer B

Veränderungen bei den Grundsteuerzahlern

1.629 Grundsteuerzahler
müssen **weniger** bezahlen

2.649 Grundsteuerzahler
müssen **mehr** bezahlen

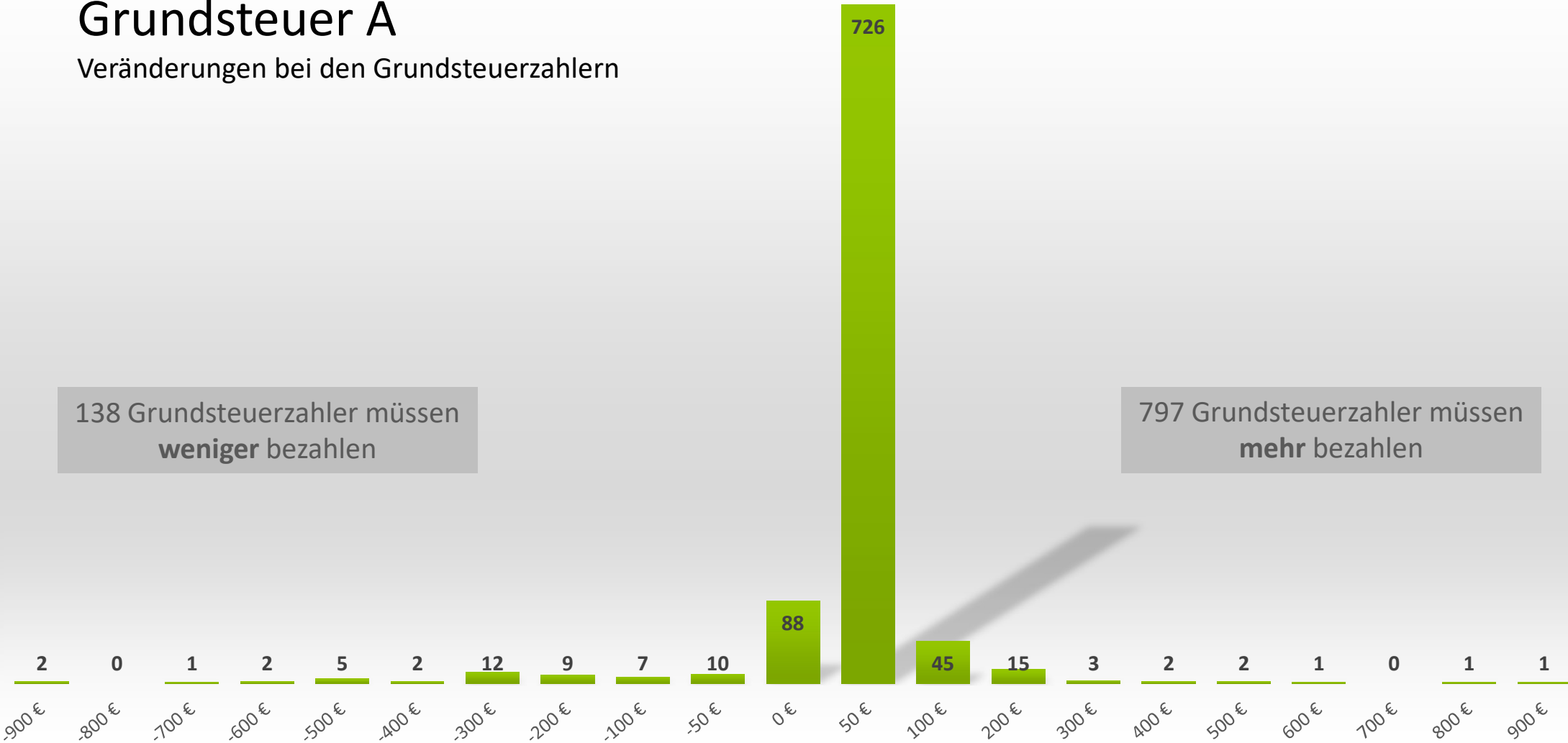


Grundsteuer A

Veränderungen bei den Grundsteuerzahlern

138 Grundsteuerzahler müssen **weniger** bezahlen

797 Grundsteuerzahler müssen **mehr** bezahlen



92% aller Grundsteuerzahler liegen zwischen -50 € und +50 €

Grundsteuer C

- Grundsteuer C = für Bauland, das unbebaut ist.
- Aktuell empfehlen die kommunalen Landesverbände von der Einführung der Grundsteuer C abzusehen, da es noch einige ungeklärte Sachverhalte und Fallstricke gibt.
- Verwaltung empfiehlt vorerst noch keine Einführung der Grundsteuer C. Eine Prüfung und Einführung der Grundsteuer C zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen.
- Erschlossene unbebaute Grundstücke sind bereits durch die neue Bewertung nach dem Bodenwertmodell deutlich mehr belastet.

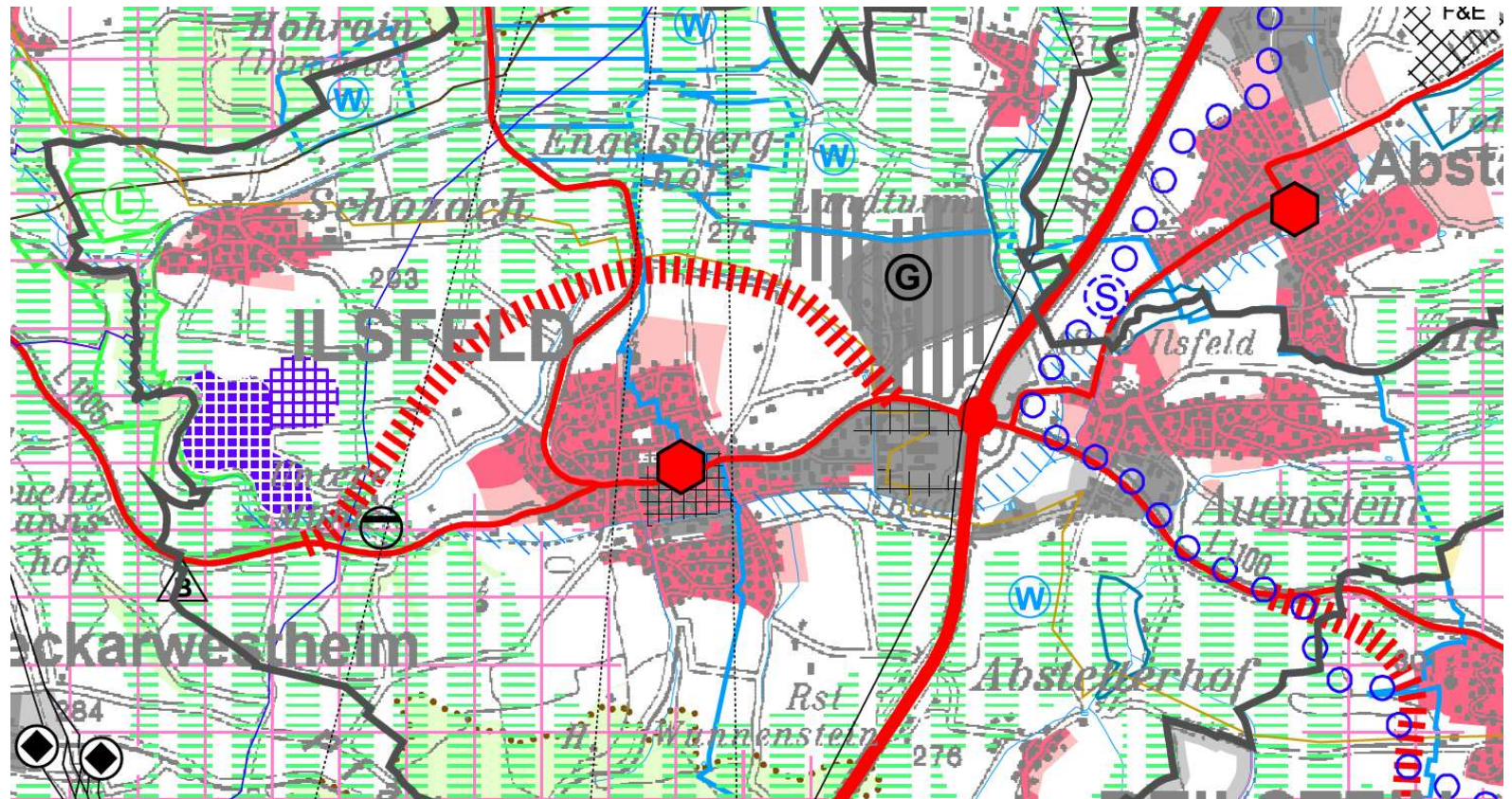
Gewerbesteuer

Gewerbesteuer

- Erhöhung der Gewerbesteuer durch:
 - Ausweisung weiterer Gewerbegebiete
 - Erhöhung der Hebesätze für die Gewerbesteuer

Gewerbesteuer neue Gewerbegebiete

Regional-
plan



Gewerbesteuer

Hebesätze

Auswertung aus der Statistik:

Gewerbesteuerhebesatz 2023 (Durschnitt Baden-Württemberg)	360 v. H.
Gewerbesteuerhebesatz 2023 (Maximalwert BW)	445 v. H.

Beispielkommunen:

- Bad Krozingen	400 v.H.	- Bretten	400 v.H.	- Krautheim	400 v.H.
- Ebringen	400 v.H.	- Waghäusel	400 v.H.	- Schöntal	400 v.H.
- Kehl	400 v.H.	- Mosbach	420 v.H.	- Zweiflingen	400 v.H.
- Heidelberg	400 v.H.	- Waldbrunn	400 v.H.	- Asperg	400 v.H.
- Mannheim	430 v.H.	- Heilbronn	420 v.H.	- Bönningheim	400 v.H.
- Pforzheim	445 v.H.	- Aidlingen	400 v.H.	- Obersontheim	420 v.H.
- Hockenheim	420 v.H.	- Esslingen a.N.	400 v.H.	- Berglen	400 v.H.
- Schwetzingen	420 v.H.	- Ostfildern	400 v.H.	- Schorndorf	405 v.H.
- Waibstadt	410 v.H.	- Plochingen	400 v.H.	- Reutlingen	410 v.H.
- Wiesenbach	410 v.H.	- Dörzbach	420 v.H.		



Gewerbesteuer

Hebesätze

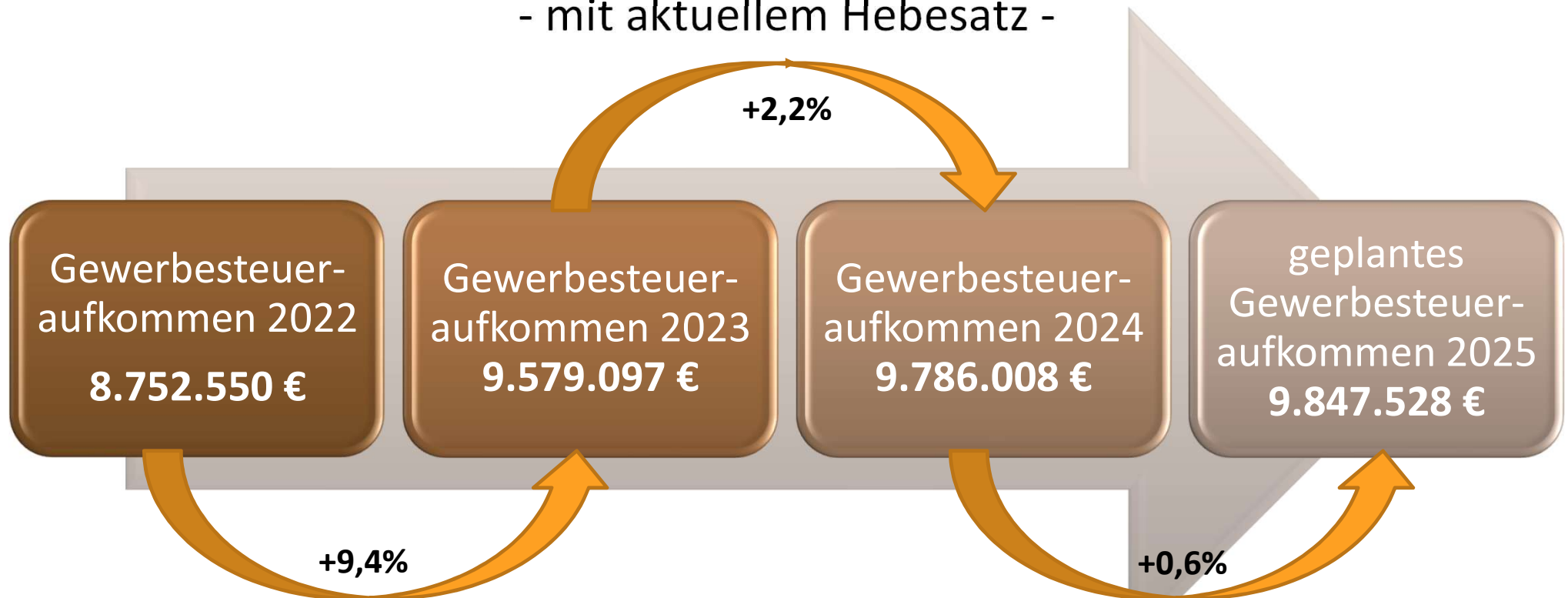
156 der 1 101 Gemeinden in Baden-Württemberg haben im 1. Halbjahr 2024 die Realsteuerhebesätze geändert
Karlsruhe meldet den höchsten Gewerbesteuerhebesatz, Langenburg den höchsten Hebesatz bei der Grundsteuer B

Im 1. Halbjahr 2024 haben 156 Gemeinden ihre Hebesätze der Realsteuern geändert. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, ist die Anzahl der Hebesatzänderungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (2023: 102 Änderungen).

Den Hebesatz für die Gewerbesteuer haben 115 Gemeinden erhöht: Die größte Erhöhung wurde dabei von den Gemeinden Bietigheim (Landkreis Rastatt) und Malterdingen (Landkreis Emmendingen), sowie den Städten Bad Herrenalb (Landkreis Calw) und Herbolzheim (Landkreis Emmendingen) gemeldet. In diesen Städten und Gemeinden wurden die Hebesätze der Gewerbesteuer um jeweils 60 Prozentpunkte von 340 auf 400 erhöht. Eine Hebesatzsenkung wurde von drei Städten gemeldet: In Ludwigsburg und Pforzheim ging er um -10 Prozentpunkte zurück, in Weil der Stadt (Landkreis Böblingen) um -60 Prozentpunkte. Mit 450 Prozentpunkten weist die Stadt Karlsruhe den höchsten Gewerbesteuerhebesatz in Baden-Württemberg auf.

Entwicklung der Gewerbesteuer

- ohne einmaligen Sondereffekt -
- mit aktuellem Hebesatz -



vorsichtiger Ansatz

Gewerbesteuer

Erhöhung Hebesätze

Hebesatz aktuell:	360 v.H.
geplante Gewerbesteuererträge 2025:	9.847.528 €
geplante Gewerbesteuerumlage 2025:	957.398 €
verbleiben:	8.890.130 €

Hebesatzvorschlag neu:	410 v.H.
geplante neue Gewerbesteuererträge 2025:	11.215.240 €
geplante neue Gewerbesteuerumlage 2025:	957.398 €
verbleiben:	10.257.842 € (+1.367.712 €)

Beschlussvorschlag

1. Der Hebesatz für die Grundsteuer A wird auf 620 v.H. und der Hebesatz für die Grundsteuer B auf 210 v.H. festgesetzt.
2. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird auf 410 v.H. festgesetzt.
3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) laut Anlage.

Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

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 Ilsfeld am 10.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuererhebung

- (1) Die Gemeinde Ilsfeld 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 Ilsfeld und den Reisegewerbebetrieben mit Mittelpunkt der gewerblichen Tätigkeit in der Gemeinde Ilsfeld.

§ 2 Steuerhebesätze

Die Hebesätze werden festgesetzt:

1. für die Grundsteuer
 - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 620 v.H.,
 - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 210 v.H.,
 2. für die Gewerbesteuer auf 410. v.H.
- der Steuermessbeträge.

§ 3 Geltungsdauer

Die in § 2 festgelegten Hebesätze gelten erstmals für das Kalenderjahr 2025.

§ 4 Grundsteuerkleinbeträge

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

- a) am 15. August mit ihrem Jahresbetrag, wenn dieser 15 Euro nicht übersteigt;
- b) am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags, wenn dieser 30 Euro nicht übersteigt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer vom 26.01.2016 (mit allen späteren Änderungen) außer Kraft.

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 Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ilsfeld, den 10.12.2024

Bernd Bordon
Bürgermeister