



## Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 21.11.2024

Vorlage Nr.: 2024-045

TOP: 3

Status: Öffentlich

### **Beratung und Beschluss über die Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer und die Festlegung der Hebesätze (Hebesatzsatzung)**

---

#### **I. Sachverhalt**

Die Grundsteuer basiert auf den Einheitswerten. Diese wurden letztmals flächendeckend in einer Hauptfeststellung zum 01.01.1964 nach den Wertverhältnissen in diesem Zeitpunkt ermittelt. Während sich die Wertverhältnisse seither sehr unterschiedlich entwickelt haben, blieben die Einheitswerte unverändert. Mit Urteil vom 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht deshalb die Verwendung der Einheitswerte von 1964 als Basis für die Grundsteuer für verfassungswidrig und verpflichtete den Bundesgesetzgeber, bis Ende 2019 die Grundsteuer neu zu regeln.

Im Herbst 2019 hat der Bundesgesetzgeber die Reform beschlossen. Er hat dabei den Ländern die Möglichkeit eröffnet, vom bundesgesetzlichen Grundsteuerrecht abzuweichen und landesspezifische Regelungen zu erlassen. Davon hat der Landtag von Baden-Württemberg Gebrauch gemacht und am 4. November 2020 ein Landesgrundsteuergesetz beschlossen. Baden-Württemberg hat sich dabei, als einziges Bundesland, für das „modifizierte Bodenwertmodell“ entschieden:

#### Grundsteuer Bundesländer



Hierzu wurden alle Grundstücke neu bewertet und die Wohnhäuser von Hofstellen getrennt. Da die Messbeträge sich durch das neue Modell verändert haben, sind auch die bisherigen Hebesätze nicht mehr gültig. Das neue Modell wird erstmalig ab dem Jahr 2025 angewandt.

Da die aktuelle Hochrechnung des kommunalen Finanzausgleiches für Schechingen überraschend gut ausfällt, kann der Hebesatz für die Grundsteuer B – wie vom Land Baden-Württemberg in seinem Transparenzregister<sup>1</sup> empfohlen – aufkommensneutral berechnet werden. Zwischen den einzelnen Grundstückseigentümern wird es jedoch teilweise starke Verschiebung geben. Profitieren werden Gewerbegrundstücke und kleine, bebaute Grundstücke. Eine Mehrbelastung wird es vor allem für die Eigentümer großer bebauter bzw. baureifer Grundstücke geben.

Bei der Grundsteuer A ist bereits seit geraumer Zeit eine Erhöhung angedacht. Im Zuge der Neuberechnung wird der Hebesatz von bisher 390 auf 190 v. H. stark gesenkt. Das Steueraufkommen wird hierbei jedoch voraussichtlich um rund 1.000 Euro im Jahr ansteigen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer soll unverändert bei 360 v. H. verbleiben. Hierdurch möchte die Gemeinde die ortsansässigen Gewerbetreibenden aufgrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der großen Unsicherheiten im kommenden Jahr unterstützen. Gleichzeitig möchte Schechingen dadurch attraktiv für Neuansiedlungen im Gewerbegebiet Kappelfeld bleiben.

Die Verwaltung schlägt daher folgende Hebesätze vor:

- Grundsteuer A: 190 v. H. (bisher 390)
- Grundsteuer B: 340 v. H. (bisher 390)
- Gewerbesteuer: 360 v. H. (bisher 360)

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt der Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer und die Festlegung der Hebesätze (Hebesatzsatzung) zu.

## **III. Anlagen**

- Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer und die Festlegung der Hebesätze (Hebesatzsatzung)

---

<sup>1</sup> <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>