Gutachtensvorlage

Grundsteuerreform ab dem 01. Januar 2025

Erlass einer Satzung mit Wirkung zum 1. Januar 2025 zur Änderung der Satzung über die Hebesätze für die Grundsteuer A und B und für die Gewerbesteuer (HebesatzS – HebS) vom 26. November 2012 zuletzt geändert durch Satzung vom 27. März 2017

I. Ausgangslage:

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Stadt Nürnberg. Das Gesamtaufkommen an Grundsteuer belief sich bei der Stadt Nürnberg im Jahre 2023 auf 123,86 Mio. €.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. Es wurde entschieden, dass die bisherige Einheitsbewertung mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar ist. Die Besteuerung unterscheidet sich in der Umsetzung deutlich von den tatsächlichen Wertverhältnissen, da die an sich alle sechs Jahre vorgesehene Bewertungsfortschreibung nicht durchgeführt wurde.

Aufgrund des Gerichturteils hat der Bundesgesetzgeber im November 2019 ein Bundesgesetz zur Reform der Grundsteuer beschlossen, was eine Öffnungsklausel für die Bundesländer für landesgesetzliche Grundsteuerregelungen enthält.

Bayern hat mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz vom 10.12.2021 insbesondere für die Grundsteuer B ein eigenes Modell geschaffen. Das Bayerische Grundsteuergesetz weicht vom Bewertungsgesetz und vom Grundsteuergesetz des Bundes im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens, der sogenannten Grundsteuer B, weitreichend ab. Statt dem Verkehrswert ist Kern des bayerischen Grundsteuermodells die Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer nach den Flächengrößen, dem sogenannten Flächenmodell. Die Grundsteuer B für Grundstücke des Grundvermögens wird künftig nach der Größe der Fläche des Grund- und Bodens sowie bei Gebäuden nach der Wohn – oder Nutzfläche berechnet.

Es wird seitens des Landesgesetzgebers pauschal davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde (z. B. Ausgaben für Infrastruktur, Brandschutz, Straßenbeleuchtung) verursacht, je größer es ist (Anwendung des sogenannten Äquivalenzprinzips). Tendenziell gilt also beim Flächenmodell, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von großen Grundstücken mit großen Gebäuden entsprechend mehr Grundsteuer als bisher zahlen müssen, als im Vergleich zu Eigentümerinnen und Eigentümer von kleineren Wohnungen oder kleineren Grundstücken in derselben Gemeinde.

Zur Umsetzung der Grundsteuerreform wurden alle bayerischen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer von der

Landesfinanzverwaltung per Allgemeinverfügung aufgefordert, in dem Zeitraum ab dem 1. Juli 2022 bis spätestens 31. Oktober 2022, eine Grundsteuererklärung zur Ermittlung der neuen Besteuerungsgrundlagen abzugeben. Wegen der schleppenden Abgabe der Steuererklärungen wurde diese Frist in Bayern bis zum 30.04.2023 verlängert.

Auf Grundlage der Grundsteuererklärungen führen die Finanzämter Veranlagungen über die Besteuerungsgrundlagen durch. Hierbei erlassen die Finanzämter Bescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge - v.a. mit Hauptfeststellungszeitpunkt zum 01. Januar 2022 und Bescheide über die Grundsteuermessbeträge mit Hauptveranlagungszeitpunkt zum 01. Januar 2025. Die Grundsteuermessbetragsdaten werden von den Finanzämtern den Kommunen zur Erhebung der Grundsteuer zur Verfügung gestellt. Bei der Grundsteuerveranlagung wendet die Kommune den von ihr beschlossenen Grundsteuerhebesatz auf die Messbetragsdaten an und erlässt zahlungswirksam Grundsteuerbescheide. Wegen den durch die Reform bedingten geänderten Messbetragsdaten ist eine Anpassung der Hebesatzhöhe ab dem Jahr 2025 durch die Stadt Nürnberg erforderlich.

Ab Mai 2022 wurde hinsichtlich der Grundsteuerreform eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen dem Zentralfinanzamt Nürnberg und dem Kassen- und Steueramt, Abteilung Grundabgaben und Satzungssteuern (KaSt/6) etabliert. Zeitgleich wurde die technische Umsetzung von KaSt/6 in Kooperation mit dem Amt für Informationstechnologie (IT) eingeleitet. Die gemeinsame Projektgruppe von KaSt/6 und IT/SKN trifft sich in regelmäßigen Abständen, um den Fortschritt zu besprechen.

II. Belastungsverschiebungen aufgrund der Grundsteuerreform

Der Bund hat einen Appell an die Kommunen formuliert, bei der Ausgestaltung des kommunalen Hebesatzrechts die Umsetzung der Grundsteuerreform aufkommensneutral vorzunehmen (vgl. Bundestagsdrucksache 19/11085, S. 1 und 83). Der Freistaat Bayern hat sich dem Appell in seinen Publikationen zur Grundsteuerreform angeschlossen (vgl. https://grundsteuer.bayern.de). Hierbei bezieht sich der Begriff der Aufkommensneutralität auf das Gesamtgrundsteueraufkommen bei der Stadt vor der Reform und nicht auf Einzelbelastungen von Steuerpflichtigen, bzw. Grundstückseigentümer/-innen. Bei der Höhe kommt es – unabhängig vom Hebesatz – auf Grund des neuen Berechnungsmodells zu Verschiebungen bei der Steuerbelastung zwischen einzelnen Grundstücken und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft innerhalb einer Gemeinde. Diese sind in jedem Reformmodell unvermeidlich und unmittelbarer Ausfluss der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts.

Hinsichtlich der Grundsteuer B zeichnet sich eine sehr deutliche Verminderung des Gesamtvolumens der Grundsteuermessbeträge der Stadt Nürnberg im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr 2024 ab. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die

Veränderungen in der Bemessungsgrundlage im Rahmen der neuen Grundsteuerregelung zurückzuführen.

Das Ziel der Aufkommensneutralität begründet in Verbindung mit dieser wesentlichen Reduktion des Gesamtvolumens der Grundsteuermessbeträge die Notwendigkeit der Erhöhung des örtlichen Hebesatzes der Grundsteuer B (siehe hierzu IV.).

III. **Unwägbarkeiten und damit verbundene Risiken bei der Hebesatzfestsetzung:**

Die Festlegung eines neuen Hebesatzes aufgrund der Grundsteuerreform unter dem Gesichtspunkt der Aufkommensneutralität ist wegen unterschiedlicher Faktoren mit Unwägbarkeiten behaftet.

1. Unplausible Steuererklärungs-, bzw. Steuermessbetragsdaten:
   Bis zu 20 Prozent der von den Finanzämtern an die Kommunen elektronisch gemeldeten Daten sind nach Erkenntnissen des Bayerischen Städtetages nicht plausibel. Dies dürfte insbesondere auf Mängel in den Steuererklärungen zurückzuführen sein. Ein Abgleich mit den Daten nach altem Grundsteuerrecht (Flächen, Messbetrag) wurde im Rahmen der Festsetzung durch die zuständigen Finanzämter nicht durchgeführt. Zum Teil können auch Datensätze wegen nicht korrekter Angaben (z.B. Aktenzeichen) nicht verarbeitet werden.
   Es ist nicht die primäre Aufgabe der Städte und Gemeinden, die von den Finanzämtern gemeldeten Messbetragsdaten auf Plausibilität zu prüfen. Um eine genauere Messbetragsbasis zu erhalten, werden bei der Stadt Nürnberg seitens des Kassen-und Steueramtes, Abteilung Grundabgaben und Satzungssteuern (KaSt/6), in enger Zusammenarbeit mit dem Zentralfinanzamt Nürnberg auffällige Daten kontrolliert und ggf. korrigiert. Aufgrund der hohen Fallzahl, des engen Zeitfensters sowie der Arbeitsbelastung bei KaSt/6 und dem Zentralfinanzamt Nürnberg wird dies bis zum Jahresende allerdings nur bei einem Teil gelingen.
   Im Rahmen der Hebesatzermittlung wird deshalb für die angenommenen, fehlerhaften Steuermessbetragsdaten eine Risikovariable in das Berechnungsmodell inkludiert (vgl. Ausführungen unter IV.).

2. Technische Umsetzungsprobleme:
   Im Zuge der Anpassung auf das neue Grundsteuerrecht gab es nicht zu erwartende größere technische Umsetzungsprobleme bei den externen Softwareanbietern. Dies ist u.a. dem geschuldet, dass der Hersteller der Software die gesetzlich relevanten Anpassungen in seinem Releasewechsel berücksichtigen musste. Daraus ergaben sich nicht geplante zeitliche Verzögerungen in der Umsetzung, welche sowohl den Fachbereich bei KaSt als auch die IT betroffen hat. Der Abruf und die Verarbeitung der elektronischen Daten wurde dadurch erschwert, sowie das Zeitfenster für Korrekturen deutlich verkleinert.

3. Veränderungen nach dem Wertermittlungsstichtag:
   Für die Hauptfeststellung der Bemessungsgrundlagen nach dem neuen Grundsteuerrecht werden die Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Die sich daraus ergebenden Beträge werden ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuererhebung verwendet. Veränderungen, z.B. bei den Wertverhältnissen oder Eigentumsumschreibungen im Zeitraum zwischen dem Stichtag der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 und der Grundsteuererhebung ab dem 1. Januar 2025 werden den Städten und Gemeinden von den Finanzämtern aller Voraussicht nach erst später mitgeteilt. Auch bemisst sich die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen. Die Fortschreibungen, also Aktualisierungen der zum 1. Januar 2022 festgestellten Werte, wurden vom Finanzamt zunächst zurückgestellt und werden erst nach Abschluss der Hauptfeststellung nach dem neuen Recht, die ab 2025 gültig ist, aufgearbeitet.

   Fortschreibungsstichtage sind dabei spezifische Zeitpunkte, zu denen eine neue Bewertung oder Fortschreibung notwendig wäre, beispielsweise bei wesentlichen Veränderungen an einem Grundstück.

   Die beschriebenen Regelungen führen zu einer Phase der Unsicherheit und einem erhöhten Verwaltungsaufwand, insbesondere während des Übergangs von den alten zu den neuen Grundsteuerregelungen. Während die alte Berechnungsgrundlage bis 2024 eine gewisse Stabilität gewährleistet, bringt die Zeit ab 2025, vor allem durch die verzögerte Berücksichtigung von Veränderungen, neue Herausforderungen hinsichtlich der Planungssicherheit mit sich.

4. Fehlende Steuererklärungs-, bzw. Steuermessbetragsdaten:
   Etwa 10 % der Messbeträge wurden bislang noch nicht festgesetzt. I.d.R. handelt es sich hier um Schätzungen der Besteuerungsgrundlagen durch die Finanzämter, bei denen bislang keine Steuererklärungen der Steuerpflichtigen eingegangen sind.
   Im Rahmen der Hebesatzermittlung werden fehlende Steuermessbetragsdaten mittels Hochrechnung im Berechnungsmodell hinzugeschätzt (vgl. Ausführungen unter IV.).

5. Fehlende Ermäßigungsanträge im Rahmen der Grundsteuererklärungen und damit bei den Grundsteuermessbeträgen:
   Nach dem neuen Bayerischen Grundsteuerrecht berücksichtigen die Finanzämter gemäß Art. 4 BayGrStG bei der Ermittlung der Grundsteuermesszahlen eine Ermäßigung um 25 Prozent für folgende Gebäudegruppen:
   • Sozialer Wohnungsbau (Art. 4 Abs. 4 BayGrStG)

• Denkmalgeschützte Gebäude (Art. 4 Abs. 3 BayGrStG)
• Wohnbereich eines Betriebs der Land- und Fortwirtschaft (Art. 4 Abs. 2 BayGrStG)

Diese Ermäßigungen werden von den Finanzämtern nur auf Antrag gewährt. Nach Rücksprache mit dem Zentralfinanzamt Nürnberg wurden diese insbesondere für den Bereich des Denkmalschutzes vermutlich nur teilweise gestellt. Eine vertiefte Auswertung, um konkrete Zahlenwerte bestimmen zu können, ist seitens des Zentralfinanzamtes nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass fehlende Anträge nachgeholt werden und damit Messbeträge rückwirkend verringert werden.
Auch diesem Risiko ist im Rahmen der Hebesatzermittlung - mittels Aufnahme einer weiteren Risikovariablen in das Berechnungsmodell – Sorge getragen (vgl. Ausführungen unter IV.).

6. Erweiterter Erlass der Grundsteuer (Art. 8 BayGrStG)
Das Bayerische Grundsteuergesetz sieht eine erweiterte Erlassmöglichkeit vor. Danach können Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis auf Antrag erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. In Art. 8 Abs. 2 BayGrStG wurden Regeltatbestände aufgenommen, wann eine unangemessen hohe Steuerbelastung vorliegt. Erlassanträge können erstmals nach Ablauf des Kalenderjahres 2025 gestellt werden. Die Erlassnorm wird in der Praxis voraussichtlich eine hohe Zahl von Erlassanträgen auslösen. Vor allem Steuerpflichtige, die von einer deutlich höheren Grundsteuerbelastung betroffen sind, werden vermutlich Erlassanträge stellen. Derzeit arbeitet beim Bayerischen Städtetag eine interne Arbeitsgruppe mit Beteiligung der Stadt Nürnberg, Kassen –und Steueramt an einer Handreichung, die den Vollzug der Erlassvorschrift erleichtern soll. Die Handreichung soll im Herbst 2024 den Mitgliedern des Bayerischen Städtetages zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, die Vorschrift relativ restriktiv anzuwenden, allerdings bleibt die Rechtsprechung abzuwarten. Die finanziellen Auswirkungen zum Nachteil des Grundsteuergesamtaufkommens der Kommune sind daher schwer zu prognostizieren.

7. Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich
Da das Grundsteueraufkommen in die Berechnungen zur Steuerkraft und den Umlagegrundlagen einfließt, wirkt sich eine Veränderung bei den Grundsteuerhebesätzen auch auf den kommunalen Finanzausgleich aus. Das gilt vor allem für die Schlüsselzuweisungen und die Kreis-/Bezirksumlagebelastungen. Konkrete Auswirkungen ergeben sich aber frühestens ab dem Jahr 2027. Gemäß dem Bayerischen Städtetag wurde in einem Spitzengespräch zum kommunalen Finanzausgleich 2024 die Einrichtung einer staatlich-kommunalen-Arbeitsgruppe, die sich vor allem mit der

Überprüfung und Neuausgestaltung des landeseinheitlichen Nivellierungshebesatzes (aktuell 310 Prozent) befassen wird, beschlossen. Zielsetzung ist es hierbei, dass sich im Zuge der Grundsteuerreform keine reformbedingten Gewinner oder Verlierer beim Finanzausgleich geben. Mit konkreten Festlegungen zur Neuausrichtung des landeseinheitlichen Nivellierungshebesatzes wird aber nicht vor Herbst 2025 gerechnet. Deshalb wird bei der Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze darauf vertraut, dass sich im kommunalen Finanzausgleichssystem keine Nachteile ergeben. Im Falle einer Verschlechterung müsste der Hebesatz entsprechend angepasst werden.

IV. Hebesatz: Rahmenbedingungen und Erläuterungen zur Berechnung des Hebesatzes ab dem Jahr 2025

Rahmenbedingungen

Der Bund hat bereits im Rahmen der Bundesgesetzgebung im Jahr 2019 einen Appell an die Kommunen formuliert, die Grundsteuerreform mit ihrem Hebesatzrecht aufkommensneutral umzusetzen. Der Freistaat Bayern hat sich dem Appell angeschlossen. Die Stadt Nürnberg ist in der Vergangenheit sehr verantwortungsvoll mit ihrem Hebesatzrecht umgegangen. Trotz einer fehlenden Dynamisierung bei den Grundsteuerbemessungsgrundlagen wurden die Hebesätze in den letzten Jahren äußerst moderat erhöht.

Insbesondere wegen der fehlenden Grundsteuermessbeträge sowie der weiteren, unter Punkt III. genannten Risiken ist die Berechnung des Zielhebesatzes, der eine Aufkommensneutralität gewährleisten soll, nur mit Hilfe von Annahmen und darauf aufbauenden Schätzungen möglich. Aus diesen Gründen empfiehlt der Bayerische Städtetag, für den noch nicht vorliegenden Teil der Messbetragsdaten sowie für die als nicht plausibel angenommenen Messbetragsdaten, einen auskömmlichen Puffer bzw. Hebesatzaufschlag im Berechnungsmodell zu berücksichtigten. Die Zielgenauigkeit etwaiger Aufschläge lässt sich frühestens im Laufe des Jahres 2025, voraussichtlich aber erst in den Folgejahren feststellen. Geringfügige Abweichungen zu Gunsten des Grundsteueraufkommens widersprechen nicht dem Ziel der Aufkommensneutralität. Es kann bei der Aufkommensneutralität im Aspekt der vorangestellten Unwägbarkeiten keine hundertprozentige Genauigkeit geben.

Getroffene Annahmen zur Berechnung des Hebesatzes

Die Fallzahlen - und damit auch das Gesamtgrundsteueraufkommen - steigen in Nürnberg seit Jahren durch Bevölkerungswachstum und einhergehende, notwendige Bautätigkeiten moderat aber kontinuierlich an. Als Grundlage für die Berechnung der Hebesätze dienen daher die mit altem Grundsteuerecht zu erwartenden hochgerechneten Haushaltsansätze der Stadt Nürnberg bzgl. dem Grundsteueraufkommen für das Jahr 2025.

Haushaltsansätze 2025:

1. Grundsteuer A	300.000 €
2. Grundsteuer B:	124.500.000 €
3. Gesamtvolumen Grundsteuer	124.800.000 €

Die Grundsteuer A wurde in der Bewertung weitgehend geändert, da z.B. nicht land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in die Grundsteuer B überführt wurden. Auch sind die neuen Messbeträge nicht vergleichbar mit dem alten Bewertungsrecht. In Anbetracht des vergleichsweisen geringen Anteils der Grundsteuer A am Gesamtaufkommen der Grundsteuer bei der Stadt Nürnberg wird empfohlen die Hebesatzhöhe der Grundsteuer A nicht zu ändern.

Wie bereits unter Punkt III. erläutert, bestehen bei der Berechnung des Hebesatzes für die Grundsteuer B erhebliche Risiken, welche teilweise nur durch (Hinzu-)Schätzungen kompensiert werden können. Um diese Schätzungen möglichst risikoarm zu gestalten, wurden seitens des Kassen- und Steueramtes (KaSt) umfangreiche Analysen - sowohl des alten als auch des neuen Datenbestandes - durchgeführt.

Auch der Bayerische Städtetag empfiehlt, einen „Puffer“ bzw. Hebesatzaufschlag wegen der verschiedenen Risikofaktoren einzuplanen. Zur weiteren Präzisierung wurde bei KaSt folgende Vorgehensweise umgesetzt und aufgrund noch nicht vorliegender Daten wurden nachfolgende Annahmen vorgenommen:
Bei unplausiblen Steuererklärungs-, bzw. Steuermessbetragsdaten(s.o. Tz. III, 1) ist, nach Annahme von KaSt, eine der etwaigen Hauptfehlerquellen die fehlende Angabe des Miteigentumsanteils bei Eigentumswohnungen. Als Folge daraus werden Flächen nicht anteilig, sondern vollständig dem Steuerpflichtigen zugerechnet. Dies führt zu einem falschen (deutlich zu hohen) Grundsteuermessbetrag und verfälscht in der Folge die Basis der Hebesatzberechnung. Um diesbezüglich etwaig fehlerhafte Messbetragsdaten realitätsbezogen zu korrigieren, wurden seitens KaSt folgende Annahmen getroffen:
Die Fehlerquote ist in Stadtteilen mit vielen Eigentumswohnungen/Mietwohngrundstücken u.U. häufiger, da insoweit die Eigentümerschaft ggf. eher nicht steuerlich beraten ist.
Mit Unterstützung von StA wurden zunächst die Stadtteile ermittelt, die strukturell eher einen höheren Anteil an Eigentumswohnungen, bzw. Miteigentumsanteilen aufweisen und dann unterschiedliche Quoten für die jeweiligen Anteile an Wohnungen, bzw. Eigentumsanteilen entsprechend angesetzt und folglich die Messbeträge für die jeweiligen Anteile pauschal reduziert.

Bei fehlenden Ermäßigungsanträgen im Rahmen der Grundsteuererklärungen und

damit bei den Grundsteuermessbeträgen (s.o. Tz. III, 5) wird folgendes angenommen: Für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus sind i.d.R. Anträge auf Ermäßigung des Messbetrages gestellt, da hier eher Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, u.ä. steuerlich beraten werden.
Der Bereich der Land- und Forstwirtschaft ist hier vergleichsweise betragsmäßig gering und bedarf dementsprechend hier keiner rechnerischen Berücksichtigung.
Für den Bereich Denkmalschutz (s.o., Risiko Tz. III 5) wurde die Gesamtanzahl der im Nürnberger Stadtgebiet vorhandenen Bodendenkmäler ermittelt. Diesbezüglich wurde im Hebesatzberechnungsmodell ein pauschaler Abschlag für etwaig nicht beantragte Ermäßigungen eingerechnet.

Der Erweiterte Erlass nach dem neuen Bayerischen Grundsteuergesetz Art. 8 (s.o., Tz. III 6) ist eine völlig neue Gesetzesregelung und in der Formulierung auch etwas unpräzise. Inwieweit diese Regelung in Anspruch genommen wird und welche finanziellen Auswirkungen sie auf das städtische Grundsteuervolumen hat, ist daher schwierig zu bemessen. Zu Tz. III 6 wurden daher keine weiteren Implikationen im Berechnungsmodell getroffen.

Berechnung des Hebesatzes

Vorliegende Messbetragsdaten nach neuem Recht:

Aktuelle Messbetragsdateien (Stand: 24.09.2024)
≈ 167.500
Fehlende Messbetragsdateien:
≈ 15.500

Berechnungsschema:
Die Berechnung orientiert sich in den Grundzügen an der Handreichung des Bayerischen Städtetages vom 18.06.2024.

Zunächst werden die Gesamtsummen der Grundsteuermessbeträge sowohl nach bisherigem als auch nach aktuellem Recht ermittelt. Dieser Schritt basiert auf den vom Zentralfinanzamt Nürnberg derzeit übermittelten Messbeträgen. Für die bislang noch fehlenden Messbetragsdateien (s.o. Risiko Tz. III 4) wurde für die weitere Berechnung der Messbetrag nach altem Grundsteuerrecht als Basis herangezogen. Dieser wurde mit dem durchschnittlichen Veränderungsfaktor der neuen Messbeträge hochgerechnet, um im Ergebnis einen validen Prognosewert für die fehlenden Messbetragsdateien zu erhalten.

Auf dieser Grundlage - der bereits vorliegenden sowie prognostisch ermittelten Messbeträge für das Jahr 2025 - saldiert sich das erwartete Gesamtvolumen der Grundsteuermessbeträge. Für die wesentlichen Unwägbarkeiten und zusammenhängenden Risiken (vgl. Tz. III 3. und 5.) müssen auf das Gesamtvolumen der Grundsteuermessbeträge noch die oben erläuterten Abschläge vorgenommen werden, ehe sich der (bereinigte) Gesamtsaldo der Grundsteuermessbeträge ermittelt.

Um das bisherige Grundsteueraufkommen aufrechtzuerhalten, wird der neue Hebesatz aufkommensneutral ermittelt, das heißt, so festgelegt, dass das Steueraufkommen konstant bleibt. Der Hebesatz ergibt sich final aus dem Quotienten des Sollaufkommens Grundsteuer 2025 (lt. Haushaltsplan) und dem (bereinigten) prognostizierten Gesamtsaldo der Grundsteuermessbeträge für 2025.

Alles in allem wird unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren und des dargelegten Berechnungsmodells ein Hebesatz für die Grundsteuer B von 780 Prozent ab dem Jahr 2025 empfohlen.

Verzicht auf die Bestimmung ermäßigter Hebesätze bei der Grundsteuer B
Art. 5 Abs. 1 BayGrStG gibt der Gemeinde die Möglichkeit, für bestimmte Gebäudegruppen ermäßigte Hebesätze für den sozialer Wohnungsbau, denkmalgeschützte Gebäude und den Wohnbereich eines Betriebs der Land- und Fortwirtschaft einzuführen.

Diesen Gebäudegruppen wird aber bereits bei der Bewertung und damit bei den Grundsteuermessbeträgen eine Ermäßigung um 25 Prozent durch die Finanzämter gewährt. Würden die Städte und Gemeinden im Rahmen der Grundsteuerfestsetzung noch eine weitere Entlastung in Form von ermäßigten Hebesätzen gemäß Art. 5 Abs. 1 BayGrStG vorsehen, würde es für die oben genannten Gebäudegruppen zu einer Doppelbegünstigung kommen. Die daraus resultierenden Mindereinnahmen bei der Grundsteuer würden zu noch höheren Grundsteuerbelastungen bei den übrigen Steuerpflichtigen führen.

Nach einer Empfehlung des Bayerischen Städtetages (Rundschreiben 131 v. 18.06.2024) „ist eine weitere Ermäßigung gemäß Art. 5 Abs. 1 BayGrStG **nicht** geboten."

Entsprechend wird empfohlen, auf die Erhebung und damit einhergehend auf die Beschließung von ermäßigten Hebesätzen für die Grundsteuer B zu verzichten.