



Beschlussvorlage 2024/337	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	17.10.2024	öffentlich

Information und Beschlussfassung einer Hebesatzsatzung Grundsteuer und Gewerbesteuer 2025

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nachfolgende

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze
bei den Realsteuern der Stadt Friedberg
(Hebesatzsatzung)
vom

Aufgrund der Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S 98) und Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.2024 (GVBl. S.98) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes (GrStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) und Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes vom 10.12.2021 (GVBl. S.638), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. S. 128) und mit § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27.03.2024 (BGBl. 2024 I S. 108)

erlässt die Stadt Friedberg folgende Satzung:

§ 1 Hebesätze

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



- | | |
|--|----------|
| 1. für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)
Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre | 360 v.H. |
| 2. für die Grundstücke (Grundsteuer B)
Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre | 360 v.H. |
| 3. für die Gewerbesteuer
Haushaltsjahr 2025 und Folgejahre | 380 v.H. |

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg, den

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Sachverhalt:

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit des Stadtrats ergibt sich aus § 2 Nr. 9 und 11 der GeschO i. V. m. Art. 23 Satz 1 und Art. 63 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 GO

Anlass:

Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wurde eine Grundsteuerreform durchgeführt. In Bayern wird der Messbetrag für die Grundsteuern ab dem 01.01.2025 nicht mehr anhand eines Einheitswerts, sondern auf der Grundlage eines wertunabhängigen Flächenmodells festgesetzt. Nachdem sich die Messbeträge ändern, sind die Grundsteuern über neu festzusetzende Hebesätze zu veranlagern. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 (BV 2024/213) vorgegeben, ab dem Haushaltsjahr 2025 ein Gesamtaufkommen von maximal 4,5 Mio. Euro aus der Grundsteuer (A und B) zu erlösen. Damit würde die Reform in der Summe weitgehend aufkommensneutral umgesetzt.

Ein weiterer Grund für die Beschlussvorlage ist die Festlegung des Stadtrats aus der Sitzung vom 20.06.2024 (BV 2024/202), wonach ab dem 01.01.2025 der Hebesatz für die Gewerbesteuer von derzeit 350 v.H. auf 380 v.H. angehoben wird.

Sachverhalt:

Grundsteuer:

Am 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Bundestag und Bundesrat haben daher im November 2019 ein Bundesgesetz zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Außerdem hat der Bundesgesetzgeber durch eine Grundgesetzänderung eine Öffnungsklausel für die Bundesländer für eine eigene landesgesetzliche Grundsteuerregelung geschaffen.

Der Freistaat Bayern hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und für Bayern einen flächenbezogenen Ansatz für die Bemessung der Grundsteuer gewählt. Das Bayerische Grundsteuergesetz wurde vom Landtag am 23. November 2021 beschlossen. Die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer A und B treten mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 außer Kraft.

Auf Basis der Grundsteuererklärungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern werden die neuen Berechnungsgrundlagen seit dem 1. Juli 2022 von den Finanzämtern ermittelt und den Kommunen mittels elektronischem Datenabruf zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage bestimmen die Kommunen die jeweiligen Grundsteuerhebesätze. Daher muss auch die Stadt Friedberg ihre Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 neu festlegen.

Die Grundsteuer mit den neuen Berechnungsgrundlagen wird bei den Grundsteuerpflichtigen erstmalig ab 2025 zahlungswirksam. Die Grundsteuerreform wird mit der Hebesatzfestlegung für



das Jahr 2025 vermutlich noch nicht abgeschlossen sein. Es ist davon auszugehen, dass es in den Folgejahren noch zu reformbedingten Anpassungen bei den Messbetragsdaten kommen wird und dies möglicherweise zu einer erneuten Hebesatzanpassung führen kann.

Grundlage für die Neufestlegung bzw. der Höhe der Grundsteuerhebesätze sind die von den Finanzämtern mitgeteilten Grundsteuermessbeträge. Da der Stadt zum Zeitpunkt der Hebesatzfestlegung noch nicht alle Grundsteuermessbeträge bereitgestellt wurden, ist der jeweilige Hebesatz auf Basis der vorhandenen Messbetragsdaten und mit Hilfe einer Schätzung der ausstehenden Messbetragsdaten zu bestimmen. Die Zielgenauigkeit der Hebesätze lässt sich voraussichtlich aber erst in den Folgejahren feststellen. Etwaige geringfügige Abweichungen zu Gunsten des Grundsteueraufkommens widersprechen dabei nicht dem Ziel der Aufkommensneutralität. Es kann bei der Aufkommensneutralität keine absolute Genauigkeit geben.

Die grundlegende Neuausrichtung der Grundsteuerberechnung führt im Vergleich zur aktuellen Grundsteuerbelastung zu Veränderungen. Das neue Bayerische Grundsteuergesetz weicht vom bisherigen Bewertungs- und Grundsteuergesetz (Bund) grundlegend ab. Kern des bayerischen Grundsteuermodells ist die Ermittlung der Berechnungsgrundlage nach den Flächengrößen (sog. Flächenmodell). Demnach sind Belastungsverschiebungen für die Steuerpflichtigen unvermeidbar. Diese werden auch innerhalb des Stadtgebiets Friedberg sehr unterschiedlich ausfallen.

Der Stadtverwaltung liegen ca. 90 % der Grundsteuerfälle vor (ca. 14.200).

Bei der Bewertungsstelle im Finanzamt liegen noch knapp 600 Fälle, die geschätzt werden müssen. Darüber hinaus gibt es noch über 500 weitere offene Fälle im Finanzamt.

Ohne diese rund 1.100 fehlenden Unterlagen ergeben sich bei der Grundsteuer folgende Summen:

Grundsteuer	Berechnung	2024	2025
Grundsteuer B	Summe Messbeträge	1.169.154,43 €	1.215.576,67 €
	x Hebesatz	360,00%	360,00%
	= Grundsteuer B	4.208.955,95 €	4.376.076,01 €
Grundsteuer A	Summe Messbeträge	34.041,69 €	16.888,97 €
	x Hebesatz	360,00 €	360,00 €
	Grundsteuer A	122.550,08 €	60.800,29 €
Gesamtsumme Grundsteuern		4.331.506,03 €	4.436.876,30 €



Allerdings ist nicht absehbar, wann die noch offenen Grundsteuerfälle vom Finanzamt abgehandelt werden und wie hoch die konkreten Einnahmen daraus sein werden. Eine lineare Hochrechnung erscheint risikobehaftet.

Zum anderen beinhaltet das neue Grundsteuergesetz das erweiterte Recht, Anträge auf Erlass der Grundsteuer zu stellen. Die kommunalen Spitzenverbände rechnen mit einer Vielzahl von solchen Erlassanträgen. Wie hoch die Genehmigungsrate dann tatsächlich sein wird, lässt sich heute noch nicht abschätzen. Es kann daher keine Aussage getroffen werden, wieviel Einnahmen aus der Grundsteuer der Stadt durch solche Erlassanträge verloren gehen.

Weiter ist mit zahlreichen Korrekturanträgen zu den Messbetragsbescheiden auszugehen. Diese werden weitgehend auf eine individuelle Verringerung der Grundsteuerbelastung ausgerichtet sein.

Die Verwaltung empfiehlt vor diesem Hintergrund, die Hebesätze der Grundsteuern für das Kalenderjahr 2025 unverändert zu belassen:

Grundsteuer A: 360 v. H.
Grundsteuer B: 360 v. H.

Gewerbsteuer:

In der Sitzung des Stadtrats am 20.06.2024 hat sich das Gremium dafür ausgesprochen, ab dem 01.01.2025 den Hebesatz für die Gewerbsteuer von derzeit 350 v.H. auf 380 v.H. anzuheben.

Hebesatzsatzung:

Grundsätzlich werden die Hebesätze für die Gewerbe- und die Grundsteuern in der Haushaltssatzung festgelegt. Nachdem die Haushaltssatzung 2025 erst im neuen Jahr erlassen wird, müssen die Hebesätze in einer eigenen Hebesatzsatzung festgelegt werden, damit Sie rechtzeitig bekanntgeben und vollzogen werden können.