

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	Vorberatung
------------	-------------	-------------

Grundsteuerreform 2025 - Information über den Sachstand und geplante Neufestsetzung der Hebesätze - Vorinformation

Einführung

Steuern gehören zu den Haupteinnahmequellen des Staates und der Kommunen. Ohne Steuereinnahmen könnte die öffentliche Hand ihre Aufgaben nicht erfüllen. Nach der allgemein anerkannten Definition ist eine Steuer eine Geldleistung, die gegenleistungsfrei ist und durch ein öffentlich-rechtliches Gemeinwesen (z. B. Bund, Land, Landkreis oder Gemeinde) zur Einnahmenerzielung erhoben wird (vgl. auch § 3 Abs. 1 Abgabenordnung (AO)). Steuern sind dabei von Gebühren und Beiträgen abzugrenzen, die gerade als Gegenleistung für die Erbringung einer konkreten hoheitlichen Leistung oder Amtshandlung erhoben werden. Eine wichtige und vor allem ureigene Einnahmequelle der Gemeinden ist die Grundsteuer als Realsteuer. Unter dem Begriff Realsteuern sind gemäß § 3 Abs. 2 AO **die Grundsteuer und die Gewerbesteuer** zu verstehen. Es handelt sich insoweit um Objektsteuern, die auf einem Grundstück bzw. auf einem Gewerbebetrieb lasten und die **Leistungsfähigkeit einer Person unberücksichtigt** lassen.

Rechtliche Grundlagen zur Grundsteuererhebung

Rechtsgrundlagen bis zum 31. Dezember 2024

Vorschriften zur Erhebung und Berechnung der Grundsteuer fanden sich bisher für alle Kommunen in ganz Deutschland einheitlich im Grundsteuergesetz des Bundes. Dieses bestimmte bislang für alle, wie die Grundsteuer zu berechnen war. Verfahren und Grundlage für die Berechnung waren daher bundesweit einheitlich. Grundsteuerpflichtig waren und werden auch künftig Eigentümer von Grundstücken sein, aber auch Erbbauberechtigte. Man

unterscheidet bei der Grundsteuer bislang zwei Arten: Grundsteuer A: land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Grundsteuer B: bebaute oder bebaubare Grundstücke.

Für die Ermittlung der Grundsteuer galt bisher ein dreistufiges Verfahren: Am Anfang stand die Ermittlung des Grundsteuerwertes, also des steuerrechtlichen Grundstückswertes, auf Grundlage des Bewertungsgesetzes durch das Finanzamt. Das Finanzamt legte also quasi zuerst den Wert des Grundstückes fest. Berücksichtigt wurden dabei sowohl der Wert der Grundstücksfläche wie auch der Wert des Gebäudes oder der darauf errichteten sonstigen baulichen Anlagen. Maßgebend war bislang der sogenannte Einheitswert. Der Einheitswert war ein auf einen bestimmten Stichtag festgestellter Wert, der ursprünglich bei Einführung das Ziel verfolgte, für verschiedene Steuern einen einheitlichen Wert zu verwenden, um Verwaltungsaufwand zu verringern. Nach dem Grundgedanken hätte dieser Einheitswert alle sechs Jahre fortgeschrieben werden sollen, blieb aber auf dem 1. Januar 1964 stehen. Nach der Wertermittlung durch das Finanzamt wurde dann der Grundsteuerwert für das jeweilige Grundstück durch sogenannten Einheitswertbescheid festgesetzt. Der Einheitswert war dabei wichtig zur Berechnung des sogenannten Grundsteuermessbetrags. Hierzu war der Einheitswert mit der Steuermesszahl zu multiplizieren. Die Steuermesszahl ergab sich aus dem Grundsteuergesetz. Sie betrug für land- und forstwirtschaftliche Betriebe 6,0 ‰, mindestens 2,6 ‰ bei Einfamilienhäusern, 3,1 ‰ bei Zweifamilienhäusern und 3,5 ‰ bei sonstigen Immobilien. Auf dieser Berechnung erging dann durch das Finanzamt der sogenannte Grundsteuermessbescheid gegenüber Eigentümer und Gemeinde.

Die Gemeinde verfügt über das grundgesetzlich garantierte Recht, für Grundstücke auf ihrer Gemarkung einen sogenannten Grundsteuerhebesatz festzulegen (§ 25 GrStG). Dies erfolgte entweder durch die Haushaltssatzung oder eine gesonderte Hebesatzsatzung.

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Mit Urteil vom 10. April 2018 (BVerfGE 148, 147) hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Kritisiert wurde das Bemessungsverfahren für die Grundsteuer. Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führe bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen. Problematisch sei allerdings nicht, dass es seit 1964 kein Verfahren zur Feststellung von Immobilienwerten mehr gegeben habe, sondern die Unterschiede, die sich in der Wertentwicklung von Immobilien ergeben hätten. Die Werte von Immobilien hätten sich trotz des gemeinsamen Bemessungszeitpunktes lokal unterschiedlich entwickelt. Würden etwa

neue Wohnungen mit besserer Ausstattung gebaut, sinke im Verhältnis dazu der Wert von älteren, schlechter ausgestatteten Wohnungen. Auch die veränderten Verhältnisse in der Verkehrsanbindung und der Wohnlagenentwicklung würden durch das alte Verfahren nicht angemessen berücksichtigt. Dies führe dann zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Grundsteuerschuldner. Das Bundesverfassungsgericht gab dem Bundesgesetzgeber deshalb auf, bis zum 31. Dezember 2019 eine verfassungskonforme Änderung der Grundsteuerberechnung vorzunehmen, die wegen des hohen Verwaltungsaufwands allerdings erst fünf Jahre später (zum 1. Januar 2025) in Kraft treten müsse.

Grundsteuerreform durch den Bundesgesetzgeber

Bund und Länder einigten sich in Folge des BVerfG-Urteils auf eine Grundsteuerreform. Die Bemessung der Steuer sollte sich dabei wie bisher am Verkehrswert des Grundstückes orientieren. Insbesondere die Bundesländer sprachen sich jedoch für eine möglichst unbürokratische Berechnung der Grundsteuer aus, wonach nur die Fläche bzw. dessen Wert maßgeblich sein sollten und nicht mehr das darauf befindliche Gebäude. Jedenfalls forderten sie aber eine Öffnungsklausel für die Länder, wonach diese ein eigenes Grundsteuergesetz mit abweichenden Regelungen erlassen können sollten. Mit dem Gesetzentwurf für ein Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (BT-Drs. 19/11085) brachte der Bundesgesetzgeber die Reform maßgeblich auf den Weg. Flankiert wurde das Gesetz durch eine Änderung des Grundgesetzes zur Öffnung der Gesetzgebungskompetenz für die Länder (BT-Drs. 19/11084).

Die Grundsteuerreform des Bundesgesetzgebers stellt inhaltlich weiter auf das bisherige Erhebungs- und Bemessungsverfahren unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ab. Es wird weiterhin am kommunalen Hebesatzrecht und dem dreistufigen Verwaltungsverfahren festgehalten. Der bisherige Einheitswert wird durch den Grundsteuerwert ersetzt. Grund und Boden sowie Gebäude werden dabei im Verbund bei der Bewertung herangezogen. Allerdings wurde die Steuermesszahl deutlich abgesenkt, um die höhere Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Im Rahmen eines vorläufigen Rechtsschutzes hatte der Bundesfinanzhof (BFH) München über die Bewertungsregelungen des Bundesmodells zu entscheiden, Beschlüsse des BFH vom 27.05.2023 (II B 79/23 (AdV); II B 78/23 (AdV)). Das Landesgrundsteuergesetz (siehe unten) und damit auch das Land Baden-Württemberg, sind hiervon allerdings nicht betroffen. In den Beschlüssen hat der BFH zudem ausdrücklich darauf verwiesen, dass seine Beschlüsse (ausschließlich) konkrete Einzelfälle betreffen. Die Beschlüsse erfassen daher die Grundsteuerwertbescheide auch im Bundesmodell nicht in der Breite.

Eigenes Grundsteuerberechnungsverfahren durch Landesgrundsteuergesetz

Das Land Baden-Württemberg hielt das neue Berechnungs- und Bewertungsverfahren für die Grundsteuer jedoch für zu bürokratisch und kompliziert. Neben sechs anderen Bundesländern hat es daher ein eigenes Landesgrundsteuergesetz vom 4. November 2020 erlassen und von der Öffnungsklausel des Grundgesetzes für die Gesetzgebungskompetenz bei der Grundsteuer Gebrauch gemacht. Der Grundsteuerwert ermittelt sich nach dem Landesgesetz nun relativ einfach durch Multiplikation der Fläche von Grund und Boden mit dem jeweiligen vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwert (§ 38 Abs. 1 LGrStG). Maßgebend ist der Bodenrichtwert des Richtwertgrundstücks in der Bodenrichtwertzone, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet. Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen auf den Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und an die Finanzbehörden zu übermitteln (§ 38 Abs. 2 LGrStG). Der Gutachterausschuss hat zum 30.06.2022 auf der Gemarkung der Stadt Markdorf die Bodenrichtwertzonen festgesetzt. Im Bodenrichtwert sind keine Wertanteile für Gebäude, Aufwuchs, bauliche oder sonstige Anlagen enthalten, sondern nur der Wert des unbebauten Bodens. Die Ermittlung erfolgt insbesondere anhand der tatsächlichen Kaufverträge. Die Bereitstellung der Werte erfolgt über das landesweite Portal BORIS-BW. Gegen die Festsetzung der Bodenrichtwerte kann kein Einspruch eingelegt werden und die Bodenrichtwerte können nicht Bestandteil einer Klage werden. Werte einzelner Grundstücke können als Basis zur Ermittlung der Grundsteuer nur durch qualifizierte Einzelgutachten geändert werden. Die Gutachten müssen von den Steuerpflichtigen beim Finanzamt eingereicht werden. Geändert wird dabei nicht der Bodenrichtwert, sondern der Grundstückswert, welcher Grundlage des abweichenden Messbetrags wird. Auch für später erstellte Gutachten werden Messbeträge für 2025 geändert, wodurch es zu einer Verschiebung des Gesamtaufkommens, i.d.R. zu Gunsten des Steuerpflichtigen kommt.

Im Übrigen hält das Landesgrundsteuergesetz bei allerdings veränderten bzw. angepassten Steuermesszahlen an dem bisherigen Erhebungsverfahren, an dessen Ende die Festlegung des Hebesatzes durch die Gemeinde steht, fest (§ 50 LGrStG). Ziel der Landesgrundsteuerreform war also eine Entbürokratisierung.

Gegen das Landesgrundsteuergesetz wurde und wird aktuell rechtlich vorgegangen. So hatte das Finanzgericht Baden-Württemberg mit Sitz in Stuttgart bereits über zwei erste (Muster)-Klagen zu entscheiden, die sich gegen die Verfassungsmäßigkeit des Landesgrundsteuergesetzes gerichtet hatten. Das Finanzgericht hat jedoch mit Urteilen vom

11. Juni 2024 (Az. 8 K 2368/22 und 8 K 1582/23) entschieden, dass das Landesgrundsteuergesetz verfassungsgemäß ist und die Klagen daher abgewiesen. Die Revision gegen die Urteile an den Bundesfinanzhof wurde zugelassen und nach bisherigen Erkenntnissen wohl auch eingelegt. Eine Entscheidung steht noch aus, ist aber voraussichtlich nicht mehr im Jahr 2024 zu erwarten.

Folgen und Konsequenzen des Landesberechnungsverfahrens der Grundsteuer

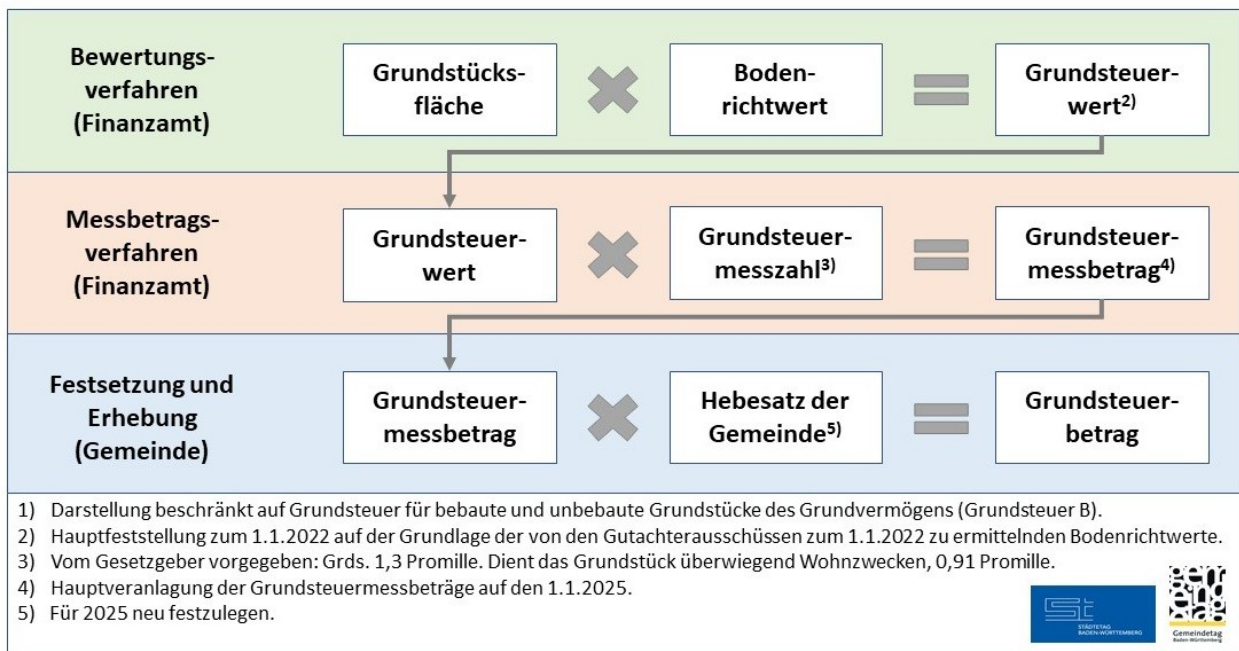
Mit dem Blick auf einen geringeren Verwaltungsaufwand und ein möglichst unkompliziertes und damit auch transparentes Berechnungsverfahren, hat der Landesgesetzgeber **bewusst** teils gravierende Veränderung bei der Erhebung der Grundsteuer im Einzelfall verursacht. In der Praxis wird das neue Berechnungsverfahren des Landes dazu führen, dass die Grundsteuer für den einzelnen günstiger wird, je mehr Wohneinheiten sich auf einer Fläche befinden. Damit kommt es zu einer Umverteilung der Grundsteuerlast, sodass Grundstückseigentümer mit größeren Grundstücken und wenig Wohneinheiten eine höhere Steuerlast haben und Grundstückseigentümer mit kleineren Grundstücken und viel Wohneinheiten eine geringere. Insbesondere bei Grundstückseigentümern **größerer Grundstücke**, die sich in guter Lage befinden und bspw. nur mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, wird das neue Berechnungsverfahren zu einer höheren Grundsteuerbelastung führen. Auch bei den **gewerblichen Grundstücken** ist mit einer erheblichen Entlastung zu rechnen, während die **Wohngebäude der Landwirte** von der Grundsteuer A künftig der Grundsteuer B zugerechnet werden. Deshalb muss bei der Festsetzung des Hebesatzes darauf geachtet werden, dass **keine Doppelbesteuerung der Landwirte** stattfindet.

Insgesamt ist die vom Land Baden-Württemberg eingeführte Berechnung der Grundsteuer zwar einfacher, führt aber in Einzelfällen deutlich anderen und teilweise sicherlich ungewollten Ergebnissen. Zum Beispiel werden Personen, die ein kleines altes Haus mit großem Grundstück in einer zentralen Lage geerbt haben und möglicherweise ansonsten über wenig Vermögen verfügen, deutlich stärker besteuert, als Grundeigentümer, die auf einem kleinen Grundstück in gleicher oder schlechterer Lage eine neue Villa errichtet haben. **Den Bürgerinnen und Bürgern kann das nur schwer vermittelt werden.**

Berechnung der Grundsteuer A ab 1. Januar 2025

Die Berechnung der Grundsteuer in Baden-Württemberg wird in folgendem Schaubild dargestellt:

Die Grundsteuer in Baden-Württemberg (ab 2025)¹⁾



Die **Grundsteuer A** ist im Landesgrundsteuergesetz von Baden-Württemberg ähnlich geregelt wie im Bundesgesetz. Hier wird sich also grundsätzlich nichts ändern. Allerdings werden die landwirtschaftlichen Wohngebäude künftig über die Grundsteuer B besteuert. Dieser Sachverhalt ist bei der Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze zu berücksichtigen.

Bei der **Grundsteuer B** für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke kommt hingegen in Baden-Württemberg das sogenannte „modifizierte Bodenwertmodell“ zum Einsatz. Das heißt: Die Bewertung für die Grundsteuer B ergibt sich künftig 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 (bislang Einheitswert). Auf die Bebauung kommt es dabei nicht an. Das Bewertungsergebnis wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl (1,3 ‰) multipliziert. Der daraus resultierende Wert ist der Grundsteuermessbetrag. Die reine Bodenwertsteuer wird zudem auf der Ebene der Steuermesszahl modifiziert: Für Grundstücke, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wird die Steuermesszahl in Höhe von 30 Prozent verringert. Begünstigt werden ebenfalls der soziale Wohnungsbau und Kulturdenkmäler. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune auf den Grundsteuermessbetrag angewendet. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

Berechnungsformel:

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

Beispiel: Grundstückseigentümerin G hat ein Einfamilienhaus auf einem 400 m² großen Grundstück. Der Bodenrichtwert beträgt zum 1. Januar 2022 den Betrag von 610 €/m².

Berechnung der Grundsteuer:

Grundsteuerwert 400 m² x 610 €/m² = 244.000 €

Steuermesszahl 1,3 ‰ = 0,0013

abzgl. 30 % bei überwiegend zu Wohnzwecken genutztem Gebäude

30 % von 0,0013 = 0,00039

0,0013 - 0,00039 = 0,00091 = 0,91 ‰ = Steuermesszahl

Grundsteuermessbetrag 244.000 € x 0,91 ‰ = 222,04 €

Grundsteuer 222,04 € x 380 ‰ = 843,75 €

Frau G müsste somit für ihr Grundstück mit Einfamilienhaus 843,75 Euro Grundsteuer pro Jahr bezahlen, wenn der Hebesatz der Gemeinde bei 380 ‰ wäre. (Der Hebesatz für Grundsteuer B soll künftig allerdings abgesenkt werden, siehe unten).

Entwicklung des Gesamtgrundsteueraufkommens der Gemeinde

In den vergangenen Jahren haben sich die Messbeträge von Jahr zu Jahr kontinuierlich nach oben entwickelt. Das hatte in der Regel mit der Bebauung oder Umnutzung der Grundstücke zu tun. Eine Anpassung der Bestandsgrundstücke fand durch die fehlende Neufeststellung nicht statt, so dass diese Grundstückseigentümer in der Vergangenheit von einer niedrigeren Grundsteuer profitiert haben.

Wurde aber erstmalig ein Haus gebaut oder die Immobilie wesentlich erweitert und modernisiert, führte dies zu höheren Messbeträgen und damit auch zu einem Anstieg des tatsächlichen Grundsteueraufkommens. In der Tat führte das zu der Ungerechtigkeit, dass ein Haus mit Baujahr 1965 noch mit unveränderten Messbeträgen über knapp 60 Jahre veranlagt, während ein neues Haus mit den aktuellen Werten berücksichtigt wurde.

Prognostizierte Entwicklung ab 1. Januar 2025

Aufkommensneutrale Umstellung als Zielsetzung

Ziel des Gesetzgebers wie auch der Gemeinden ist es, im Rahmen der Grundsteuerreform keine Steuererhöhung durchzuführen. Die Umstellung soll für die Gemeinde also im **Gesamtergebnis** aufkommensneutral erfolgen. Dies ist wichtig, damit die Bürgerinnen und Bürger den eigentlichen Zweck der Reform erkennen können und durch eine versteckte Erhöhung nicht das Vertrauen in die handelnden Akteure verlieren. Klar ist aber gleichermaßen, dass das **Grundsteueraufkommen** für die Gemeinde auch nicht abgesenkt werden kann und auch die bislang kontinuierlichen Steigerungen berücksichtigt werden müssen. Die Gemeinde benötigt das Grundsteueraufkommen dringend für die öffentliche Aufgabenerfüllung.

Auf Grund der schwierigen Situation durch die **aktuelle Umverteilung** sollte die Gemeinde 2025 mit einem gleichbleibenden erwarteten Grundsteueraufkommen auskommen, das sich auch ohne Reform ergeben hätte, so dass keine Aufkommenserhöhung angestrebt wird. Die Notwendigkeit einer Anpassung sollte aber in den Folgejahren ab 2026 von Jahr zu Jahr neu geprüft werden.

Unzureichende Datengrundlagen für die Festsetzung der Hebesätze

Da die Gemeinde die Grundsteuer aufkommensneutral festsetzen möchte, musste sie vor dem 1. Januar 2025 in einer Modellrechnung ermitteln, wie sich das Gesamtaufkommen der Grundsteuer durch die neue Berechnungsmethode entwickelt. Auf dieser Grundlage kann sie dann den Hebesatz als Steuerungsmöglichkeit entsprechend anheben oder absenken. Für die Modellrechnung benötigt die Gemeinde jedoch die Grundsteuermessbescheide vom Finanzamt. Hierbei ist problematisch, dass diese auf Grund zurückliegender Bearbeitungsstände noch nicht vollständig vom Finanzamt an die Gemeinde übermittelt worden sind. Offensichtliche Messbetragsabweichungen können von der Stadt verifiziert und ggf. an das Finanzamt eine Meldung abgegeben werden. Deshalb ist die Datengrundlage der Gemeinde für die Modellrechnung unvollständig. Daneben wurden gegen zahlreiche bereits erlassene Grundsteuermessbescheide Einsprüche eingelegt. Über diese ist größtenteils ebenfalls noch nicht entschieden. Sollte im Rechtsbehelfsverfahren in größerem Umfang stattgegeben werden, ändern sich die Datengrundlagen. Derzeit lässt sich aus dem Gesamteindruck schließen, dass die meisten fehlerhaften Grundsteuermessbescheide zu Ungunsten des Grundsteuerschuldners sind und daher die Gesamtsumme der **Grundsteuermessbeträge** wahrscheinlich eher (zu Ungunsten der Gemeinde) **sinken**

werden. Mithin muss derzeit eher davon ausgegangen werden, dass die geschätzten bzw. hochgerechneten Gesamtsummen der Grundsteuermessbeträge zu hoch angesetzt sein könnten. Deshalb sollte bei der Festsetzung der Hebesätze unbedingt eine **Korrekturprognose** berücksichtigt werden, welche dieses Defizit beim Hebesatz auffängt. Andernfalls wären bei der Gemeinde Steuerausfälle zu verzeichnen, die zu finanziellen Schwierigkeiten der Gemeinde im kommenden Haushalt führen könnten.

Ermittlung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer A

Für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke wird die Grundsteuer A erhoben. Auch hierfür muss die Gemeinde einen neuen Hebesatz festlegen. Bei der Grundsteuer A sind derzeit nur 53,22 % (Stand: September 2024) der Steuerobjekte hinterlegt. Die Datengrundlage ist also erheblich unvollständig. Die Modellrechnung errechnet zunächst auf Basis der bislang vorliegenden Datensätze einen **fiktiven Hebesatz von 555,22 %**. Dieser Wert erscheint hoch und lässt vermuten, dass eine höhere Anzahl von Wohngebäuden in der früheren Grundsteuer A enthalten waren, die künftig zur Grundsteuer B umgruppiert werden. Eine genauere Ermittlung des Hebesatzes ist nicht möglich, da erhebliche Daten fehlen und zahlreiche Widersprüche vorliegen.

Es ist nach Einschätzung der Verwaltung davon auszugehen, dass etwa ein Drittel des Grundsteueraufkommens der Grundsteuer A der Grundsteuer B durch die Neueinschätzung der Wohnhäuser zugeschlagen wird, was in Markdorf einem Grundsteuerbetrag von rd. 25.000,00 € entspricht. Sofern diese Betrachtung zu Grunde gelegt wird, relativiert sich der Hebesatz im Bereich der Grundsteuer A erheblich.

Bei aufkommensneutraler Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer A ist daher folgende Kalkulation zu Grunde zu legen:

Aufkommen Grundsteuer A im Jahr 2025 (nach altem Recht)	75.000,00 €
Umgruppierung landwirtschaftlicher Wohngebäude von Grundsteuer A zu B (Herausnahme des Steueraufkommens aus der Grundsteuer A)	-25.000,00 €

Zielaufkommen Grundsteuer A ab 2025 (nach neuem Recht)	50.000,00 €
Summe Grundsteuermessbeträge A nach bislang vorliegenden Grundsteuermessbescheiden	7.189,00 €
Hochrechnung Gesamtsumme Grundsteuermessbeträge A auf 100,00 %	13.508,00 €
Hebesatz Grundsteuer A (ohne Korrekturprognose)	370,15 %
Korrekturprognose für Verluste durch Widersprüche, Flächenkorrekturen, Wertveränderungen, Abgänge etc.	5,00 %
Ausgleich des Hebesatzes	+18,51 %
Korrigierter Hebesatz A	388,66 %
Vorschlag neuer Hebesatz Grundsteuer A ab 1. Januar 2025	390,00 %

Die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge für die Grundsteuer A ist durch die Grundsteuerreform deutlich zurückgegangen. Dies erklärt, weshalb der Hebesatz bei gleichem Grundsteueraufkommen angehoben werden muss. Es ist wichtig zu verstehen, dass dies in der Gesamtheit trotz Anhebung des Hebesatzes keine Steuererhöhung darstellt, sondern sich mathematisch ergibt.

Ermittlung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer B

Für die sonstigen Grundstücke wird die Grundsteuer B erhoben. Auch hier muss die Gemeinde einen Hebesatz festlegen. Bei der Grundsteuer B sind derzeit bei rd. 96 % (Stand: September 2024) der Steuerobjekte hinterlegt. Die Datengrundlage ist also zwar unvollständig, aber die Lücke ist deutlich geringer als bei der Grundsteuer A. Eine genaue Ermittlung des Hebesatzes ist dennoch nicht möglich, da Daten fehlen und zahlreiche Rechtsbehelfe vorliegen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Wohngebäude mit einem erheblichen Anteil des bisherigen Grundsteuermessbetrags der Grundsteuer A ab dem 1. Januar 2025 der Grundsteuer B zugeordnet werden. Weitere Ausführungen hierzu ergeben sich aus den oben genannten Erläuterungen zur Grundsteuer A.

Bei aufkommensneutraler Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer B ist daher folgende Kalkulation zu Grunde zu legen:

Aufkommen Grundsteuer B im Jahr 2025 (nach altem Recht)	2.350.000,00 €
Umgruppierung landwirtschaftlicher Wohngebäude von Grundsteuer A zu B (Hinzurechnung des Steueraufkommens aus Grundsteuer A)	+25.000,00 €
Zielaufkommen Grundsteuer B ab 2025 (nach neuem Recht)	2.375.000,00 €
Summe Grundsteuermessbeträge B nach bislang vorliegenden Grundsteuermessbescheiden 95,88 %	979.631,00 €
Hochrechnung Gesamtsumme Grundsteuermessbeträge B auf 100,00 %	1.021.726,00 €
Unkorrigierter Hebesatz B (ohne Verlustkorrekturen)	232,45 %
Korrekturprognose für Verluste durch Widersprüche, Flächenkorrekturen, Wertveränderungen, Abgänge etc.	5,00 %
Ausgleich des Hebesatzes	+11,62 %
Korrigierter Hebesatz B	244,07 %
Vorschlag neuer Hebesatz Grundsteuer B ab 1. Januar 2025	245,00 %

Die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge für die Grundsteuer B ist durch die Grundsteuerreform deutlich angestiegen, da die Grundstückswerte in der Bodenseeregion während der vergangenen Jahre deutlich zugelegt haben. Dies erklärt, weshalb der **Hebesatz bei gleichem Grundsteueraufkommen abgesenkt werden muss**.

Die Verwaltung bleibt mit ihrem Vorschlag von 5,00 % Korrekturprognose am unteren Ende der diskutierten Werte für vergleichbare Kommunen. Damit könnte ein gewisses Risiko für einen zu niedrigen Hebesatz 2025 entstehen.

Bei der Stadt Markdorf werden sich erhebliche Verschiebungen zwischen dem gewerblichen Bereich und Grundstücken im Bereich der Wohnungswirtschaft ergeben. Insofern wird die Stadt Markdorf auch (im Vergleich zu Gemeinden mit ähnlichen Bodenrichtwerten) ein etwas höherer Hebesatz ergeben müssen, da der Rückgang im gewerblichen Bereich als deutlich überdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Auf die Modellberechnungen der Verwaltung in der Zusammenfassung wird hierzu verwiesen.

Es ist wichtig zu verstehen, dass dies in der Gesamtheit trotz Absenkung des Hebesatzes keine Steuersenkung darstellt. Würde man also den Hebesatz nicht absenken, wäre es eine Steuererhöhung gegeben.

Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke

Mit der Grundsteuerreform hat der Landesgesetzgeber eine neue Grundsteuerart eingeführt. Die sogenannte Grundsteuer C kann für bebaubare, aber unbebaute Grundstücke (baureifes Land) erhoben werden (§ 50a LGrStG). Der Hebesatz für die Grundsteuer C kann dann höher als bei bebauten Grundstücken angesetzt werden. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, dass diese Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden und keine neuen Baulandflächen zu Lasten des Außenbereichs und der Landwirtschaft erschlossen werden müssen. Sofern der Gemeinderat hier eine Notwendigkeit sieht kann dieses Instrument in den kommenden Jahren entwickelt werden. Derzeit stehen hier aber weder die verwaltungsmäßigen Grundlagen noch die notwendigen Steuererhebungen zur Verfügung, so dass eine kurzfristige Umsetzung nicht möglich erscheint. Durch das neue Bewertungsverfahren werden unbebaute Grundstücke aber bereits über die Grundsteuer B höher bewertet, da die **Ermäßigung von 30 % für die Wohnnutzung entfällt**. Aus diesem Grund empfehlen auch die kommunalen Spitzenverbände, von einer Erhebung der Grundsteuer C zunächst abzusehen.

Notwendigkeit zur Überprüfung der Hebesätze zum Jahr 2026

Da sich die Gemeinde zumindest in den unmittelbaren Folgejahren nach Inkrafttreten der Grundsteuerreform an die Aufkommensneutralität gebunden fühlt, – dauerhaft kann und sollte eine inflationsgerechte Anpassung der Grundsteuer allerdings nicht ausgeschlossen werden – wird eine Überprüfung der Hebesätze zum Grundsteuerjahr 2026 empfohlen. Im besten Fall haben sich die Lücken der Datengrundlagen im Laufe des Jahres 2025 geschlossen oder sind zumindest nur noch gering. Sollten die erwarteten Hochrechnungen der Verwaltung nicht eintreten, sollte die Gemeinde die Grundsteuerhebesätze entsprechend ändern. Werden die Hochrechnungen der Grundsteuermessbeträge überschritten, sollte zum Jahr 2026 eine Absenkung der Hebesätze erfolgen. Werden die Hochrechnungen der Grundsteuermessbeträge unterschritten, sollte eine Erhöhung der Hebesätze erfolgen. Die ggf. erforderliche Anpassung der Hebesätze würde dann zum 1. Januar 2026 erfolgen.

Festsetzung der Hebesätze

Die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze kann einerseits im Rahmen der Haushaltssatzung, andererseits über eine eigene Hebesatzsatzung erfolgen. Aufgrund des erheblichen Verwaltungsaufwands bei der Festsetzung der neuen Grundsteuerbescheide schlägt die Verwaltung die frühzeitige Festsetzung der Hebesätze in einer Hebesatzsatzung vor. Ansonsten gelingt eine rechtzeitige Erhebung der Grundsteuer nicht und müsste über rückwirkende Steuerbescheide durchgeführt werden, was offensichtlich unvorteilhaft wäre.

Transparenzregister des Landes Baden-Württemberg zur Grundsteuer

Die Landesregierung, auf welche das baden-württembergische Modell für die Grundsteuerreform zurückzuführen ist, hat es sich zum Ziel gesetzt, die Einhaltung der Aufkommensneutralität der Grundsteuer nach der Reform zu überwachen. Als geeignetes Mittel hält sie dafür ein Transparenzregister. Dieses wurde am 2. September 2024 bekannt gemacht. In diesem Transparenzregister veröffentlicht das Finanzministerium des Landes Bandbreiten für die Festlegung der Hebesätze der Gemeinden in ganz Baden-Württemberg. Für jede einzelne Gemeinde befindet sich darin ein Rahmen, um die Aufkommensneutralität darzustellen.

Das Finanzministerium betont dabei allerdings, dass sich die Aufkommensneutralität am Gesamtsteueraufkommen der Grundsteuer bemesse und nicht an der einzelnen Grundsteuerschuld der Grundstückseigentümer. Es ginge also darum, dass die Einnahmen einer Kommune nach der Reform der Grundsteuer **etwa so hoch seien wie davor**. Aufkommensneutralität bedeute allerdings nicht, dass es keine Belastungsverschiebungen bei den Eigentümern gebe. Das Ministerium betont weiter, dass die Gemeinden über die Höhe ihrer Hebesätze eigenständig entscheiden müssten und die Angaben im Transparenzregister unverbindlich seien. Es sehe das Transparenzregister als **Anhaltspunkt** für kommunale Verwaltungen und Gemeinderäte. Für die mathematische Berechnung greife das Transparenzregister auf die alten Grundsteuermessbeträge zurück, die von den Kommunen an das Statistische Landesamt gemeldet worden seien. Außerdem würden die bislang von den Finanzämtern ermittelten Grundsteuermessbeträge berücksichtigt werden. Da diese noch nicht vollständig ermittelt seien, zeige das Transparenzregister nur einen Rahmen an, in dem sich die jeweilige Gemeinde bewegen könnte. Vom Finanzministerium wird zudem darauf hingewiesen, dass die prozentuale Bandbreite der Hebesätze **nur für die Grundsteuer B** gelte und von Gemeinde zu Gemeinde auf Grund der unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten stark variere. Auch die noch nicht vollständige Erfassung aller

Grundsteuermessbescheide könne dazu führen, dass Gemeinden außerhalb der vorgeschlagenen Bandbreite der Hebesätze liegen.

Bandbreite des Grundsteuerhebesatzes B für die Stadt Markdorf

Das Transparenzregister Baden-Württemberg sieht für die Festsetzung der Grundsteuer B eine Bandbreite 214 und 236 % vor. Aus dem Transparenzregister geht dabei hervor, dass die Hebesätze unter den Gemeinden auf Grund der sehr unterschiedlichen Grundstückswerte überhaupt nicht mehr vergleichbar sind.

Das von der Landesregierung vorgelegte Transparenzregister ist aufgrund der „Vorzeitigkeit“ auf einer **unvollständigen Datengrundlage** berechnet worden und übersieht dabei vor allem die erhebliche Fehlerhaftigkeit zahlreicher Grundsteuermessbescheide. Die kommunalen Landesverbände haben darauf mehrfach eindringlich hingewiesen und die geplante Veröffentlichung eines solchen Transparenzregisters wegen der damit verbundenen, möglichen Falschinformation der Bevölkerung kritisiert.

Aktuell sind insbesondere folgende Fragestellungen nach wie vor in der Bearbeitung offen, die aber direkte Auswirkung auf die Hochrechnungen des Transparenzregisters haben:

- Stand der Abgabe der Erklärungen und Bearbeitungsstand bei den Finanzämtern ist lückenhaft
- Beantragte Gutachten nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz sind noch nicht umgesetzt
- Anhängige Einspruchsverfahren sind größtenteils noch nicht abgearbeitet
- Anträge auf Fehlerberichtigungen nach §§ 16 Abs. 3 und 42 Abs. 2 Nr. 2 Landesgrundsteuergesetz sind noch nicht abschließend bearbeitet
- Hinweise der Kommunen an die Finanzverwaltung auf fehlerhafte Messbetragsbescheide, die bis heute nur in den seltensten Fällen durch die Finanzämter bearbeitet wurden, verfälschen die Messbetragsermittlung
- Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B auf Grund der Umgliederung der landwirtschaftlichen Wohngebäude sind im Transparenzregister nicht berücksichtigt.

Dennoch ist die von der Verwaltung ermittelte Prognose für aufkommensneutrale Hebesätze **sehr nahe an den Werten des Transparenzregisters**. Neben der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft unterscheidet sich die Vorgehensweise darin, dass die Stadtverwaltung davon ausgeht, dass Widersprüche, Wertgutachten und Fortschreibungen in

der Regel nicht zu einem höheren Grundsteuerwert führen werden, sondern, dass genau der gegenteilige Effekt eintreten wird.

Folgeprobleme der Grundsteuerreform

Berücksichtigung der Grundsteuereinnahmen im Rahmen des Finanzausgleichs

Nach geltendem Recht gibt es im Rahmen des Finanzausgleichs einen Anrechnungshebesatz von 195 % bei der Grundsteuer A und von 185 % bei der Grundsteuer B. Alle Einnahmen, die auf Grundlage eines Hebesatzes oberhalb des Anrechnungshebesatzes erfolgen, verblieben in der Vergangenheit zu 100 % bei der Gemeinde.

Würden die Anrechnungshebesätze unverändert im neuen Recht angewendet, würde die Gemeinde bei gleichem Grundsteuergesamtaufkommen durch den niedrigeren Hebesatz bei der Grundsteuer B erhebliche Netto-Beträge an Steuermitteln verlieren bzw. wären höhere Umlagen an Land und Kreis zu bezahlen. Nachdem die Anrechnungshebesätze auch auf die Schlüsselzuweisungen Auswirkungen haben, würde dies zu zusätzlichen Einnahmeausfällen führen.

Berücksichtigung der Mindesthebesätze beim Ausgleichstockantrag

Bis zur Antragsrunde im Jahr 2024 mussten nach der VwV die Mindestanrechnungshebesätze von 320 % bei der Grundsteuer A und 300 % bei der Grundsteuer B erreicht werden. Hatte eine Gemeinde niedrigere Hebesätze festgesetzt, wurde der gewährte Ausgleichstockzuschuss um den Differenzbetrag gekürzt. Der neue Hebesatz bei der Grundsteuer B ab 2025 hätte folglich zu erheblichen Mindereinnahmen beim Ausgleichstock geführt.

Geplante Übergangsregelung in Baden-Württemberg

Bereits vor geraumer Zeit wurde das Problem mit unterschiedlichen Hebesätzen ab 2025 erkannt und der Gemeindetag entsprechend sensibilisiert. Dieser nimmt zu dem Problem wie folgt Stellung: *„...nachdem das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt hatte, waren und sind Gesetzgeber, Finanzverwaltung, Städte und Gemeinden aufgerufen, ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer nach neuem Recht zu erheben. Da die nunmehr anzuwendenden Grundsteuerwerte nach dem Landesgrundsteuergesetz als Basis für die Messbeträge bzw. Steuererhebung im Vergleich zu den bisherigen Einheitswerten deutlich größere Wertabweichungen beinhalten, die Städte und Gemeinden aber gleichzeitig aus dem politischen Raum angehalten werden, die Grundsteuer aufkommensneutral zu erheben, wird*

die Bandbreite der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 in den Städten und Gemeinden voraussichtlich deutlich stärker auseinanderfallen als bisher. Dabei dürften in Kommunen mit vergleichsweise hohen Bodenricht- und damit hohen Grundsteuerwerten die Hebesätze tendenziell eher sinken, in Kommunen mit niedrigen Bodenricht- und damit Grundsteuerwerten dürften diese tendenziell eher steigen. In diesem Zusammenhang bewegt viele Städte und Gemeinden die Frage, wie sich die Grundsteuerreform im Finanzausgleich niederschlagen wird, spielen die Hebesätze hier doch an verschiedenen Stellen eine Rolle:

- bei der Berechnung der Steuerkraft im Finanzausgleich und bei der Berechtigung zum Erhalt von Mehrzuweisungen für Sockelgarantiegemeinden durch den Einsatz von Anrechnungshebesätzen und
- bei der Beantragung für den Ausgleichsstock durch den Einsatz von Mindesthebesätzen.

Soweit vor Ort die Aufkommensneutralität angestrebt wird, dürften eine relevante Zahl an Städten und Gemeinden in die Situation kommen, dass sie die bisher geforderten Anrechnungs- und Mindesthebesätze unterschreiten und damit teilweise erhebliche Nachteile im Finanzausgleich zu befürchten haben. Die Kommunalen Landesverbände führen deshalb schon seit geraumer Zeit Gespräche mit dem Finanz- und Innenministerium, um gemeinsam mit den Ministerien grundsätzlich neue Lösungen für die Anrechnungs- und Mindesthebesatzproblematik zu finden. Dabei wurden verschiedene Modellüberlegungen angestellt und auf ihre Auswirkungen hin geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass zum derzeitigen Sach- und Kenntnisstand keines der untersuchten Modelle eine sachgerechte Lösung ermöglicht. Allerdings bauten manche Modellüberlegungen auch auf Daten auf, die erst ab 2025 verfügbar sein werden, weswegen diese vor Ablauf des Jahres 2025 nicht vollständig untersucht werden können. Da die Grundsteuereinnahmen des Jahres 2025 erstmals im Finanzausgleichsjahr 2027 Berücksichtigung finden, wäre theoretisch auch eine Neuregelung der Anrechnungshebesätze nach Ablauf des Jahres 2025 ausreichend. Allerdings würden bei diesem Vorgehen Risiken von Nachteilen im Finanzausgleich für die Städte und Gemeinden verbleiben, insbesondere wäre eine nachträgliche Anhebung der Hebesätze dann nicht mehr möglich gewesen. Vor diesem Hintergrund haben sich die Kommunalen Landesverbände, das Innenministerium und das Finanzministerium auf die Einführung einer Übergangsregelung verständigt. Diese soll wie folgt ausgestaltet sein:

- in den Finanzausgleichsjahren 2027-2029 werden für die Ermittlung der Steuerkraftmesszahl der Mittelwert der in den Jahren 2025 und 2026 bei der Ermittlung der Steuerkraftmesszahl einer Gemeinde berücksichtigten Grundsteuer A und Grundsteuer B angesetzt. Damit wird übergangsweise die absolute Höhe der im Schnitt der Jahre 2023 und 2024 für den FAG berücksichtigten Grundsteuereinnahmen der Kommunen als Bemessungsgrundlage festgesetzt.

- *Eintretende Veränderungen (neue Wohn- oder Gewerbegebiete, Insolvenzen, etc.) sowie Aufkommen aus der Grundsteuer C bleiben unberücksichtigt.*

Die Anrechnung der Grundsteuer im kommunalen Finanzausgleich beruht damit für die Jahre 2027 bis 2029 auf der erhobenen Grundsteuer der Jahre 2023 und 2024, also auf einer Datengrundlage vor Inkrafttreten der Grundsteuerreform. Die Beratungen zur Grundsteueranrechnung ab dem Jahr 2030 sollen im Kreis der zuständigen Ressorts und der Kommunalen Landesverbände nach Vorliegen der neuen Rahmenparameter (insbesondere der Hebesätze ab 2025) fortgesetzt werden.

Das Finanzministerium hat mittlerweile die Regierungsfractionen über obenstehende Übergangsregelung informiert. Von diesen wurden keine Einwände erhoben. Das Finanzministerium plant nun, das Finanzausgleichsgesetz im Rahmen des Haushaltsbegleitgesetzes 2025/2026 entsprechend anzupassen. Für den Ausgleichsstock plant das Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg die Streichung der Mindesthebesätze aus der VwV-Ausgleichsstock. Unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Haushaltsgesetzgebers gehen wir von einer Umsetzung der dargestellten Einigung im Haushaltsbegleitgesetz aus. Dies dürfte den Städten und Gemeinden in der Festsetzung der Hebesätze für das Jahr 2025, auf dem sicherlich ein besonderes Augenmerk liegen wird, zunächst den notwendigen Handlungsspielraum zur Festsetzung der Hebesätze verschaffen, ohne Wechselwirkungen im Finanzausgleich berücksichtigen zu müssen. Selbiges gilt für die Jahre bzw. die Hebesatzfestsetzungen für 2026 und 2027. Für die Hebesatzfestsetzungen für das Jahr 2028 bzw. das Finanzausgleichsjahr 2030 gilt es jedoch nach wie vor, rechtzeitig eine endgültige Lösung zu finden, welche bürokratiearm und rechtssicher umsetzbar ist und mit möglichst geringen Verschiebungen im Finanzausgleich einhergeht. Die Kommunalen Landesverbände werden diesen Prozess eng begleiten und entsprechend informieren. ...".

Weitere Vorgehensweise

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Neufestsetzung der Grundsteuer zur Kenntnis und berät in Laufe der nächsten Wochen über die dargestellten Themen. In der nächsten Sitzungen bringt die Verwaltung die erforderliche Hebesatzsatzung mit folgenden Beschlüssen ein:

- Festlegung Hebesatz Grundsteuer A (Vorschlag: 390,00 %)
- Festlegung Hebesatz Grundsteuer B (Vorschlag: 245,00 %)

Diese Regelungen sollten im Rahmen der Hebesatzsatzung festgelegt und anschließend in die Haushaltssatzung für 2025 aufgenommen werden.

Da die neuen Grundsteuerbescheide rechtzeitig zum 1. Januar 2025 versandt werden müssen, ist eine Streckung des Zeitplanes nicht sinnvoll.

Zusammenfassung:

Logische Folge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts ist, dass es auch bei einer sogenannten Aufkommensneutralität zu **Belastungsverschiebungen** verschiedener Grundstücksarten kommt:

- Verschiebung zugunsten von „Gewerbe“ und zulasten „Wohnen“
- Keine Berücksichtigung der Art der Bebauung was zulasten von Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken geht und zugunsten von Wohnungs- und Teileigentum
- Durch die Ermäßigung der Messzahl für bebaute Wohngrundstücke kann die Grundsteuer geringer ausfallen als für unbebaute Grundstücke

Die Aufkommensneutralität ist keine gesetzliche Verpflichtung, sondern soll die Akzeptanz der Grundsteuerreform erhöhen. Die Neutralität bezieht sich hierauf auch auf das **gesamte Grundsteueraufkommen** der Gemeinde und nicht auf **einzelne Steuerpflichtige**.

Auswirkungen für den Haushalt der Kommune

Die Grundsteuerreform hat mittelbar Auswirkung auf den kommunalen Finanzausgleich aus. Die Steuerkraftmesszahl wirkt sich aus auf die Höhe der Zuweisungen, die Finanzausgleichsumlage und die Kreisumlage aus.

Transparenzregister (Veröffentlichung 09/2024 durch das Finanzministerium)

Die Prognose des Finanzministeriums Baden-Württemberg hat für die Stadt Markdorf einen aufkommensneutralen Hebesatz zwischen 214 und 236 % errechnet (einzusehen im Transparenzregister des Finanzministeriums Baden-Württemberg).

Problem der Prognose des Finanzministeriums:

- Berechnung erfolgt mit Datenbestand zum 01.01.2022
- Keine Berücksichtigung von Aufhebungen nach der Migration
- Keine Berücksichtigung von Wertfortschreibungen
- Keine Berücksichtigung von Nachfeststellungen (bisher gar nicht bewertet)
- Keine Berücksichtigung von Fehlerberichtigungen (falsche Eingabe durch Eigentümer bei Ersterfassung in Elster)

- Keine Berücksichtigung beantragter Gutachten und Einsprüche

Beispiel-Berechnung für Objekte in Markdorf mit neuem Hebesatz 245 %

	Messbetrag bisher	Messbetrag Neu	Steuer bisher	Steuer Neu	Mehr- / Minderbelastun g
Gewerbe	3.929,07 €	2.408,25 €	13.751,75 €	5.900,21 €	- 7.851,54 €
Gewerbe	8.925,95 €	2.925,00 €	31.240,83 €	7.166,25 €	- 24.074,58 €
Gewerbe	1.675,53 €	944,71 €	5.864,36 €	2.314,54 €	- 3.549,82 €
Einfamilienhaus „Markdorf Süd“ 475 m ²	136,03 €	165,71 €	476,11 €	405,99 €	- 70,12 €
Einfamilienhaus „Markdorf Süd“ 1200 m ²	289,72 €	162,44 €	1.014,02 €	397,98 €	- 616,04 €
Einfamilienhaus „Stadtmitte“ 466 m ²	30,97 €	203,48 €	108,40 €	498,53 €	390,13 €
Einfamilienhaus „Gehrenberg mitte“ 442 m ²	102,92 €	229,23 €	360,22 €	561,61 €	201,39 €
Einfamilienhaus „Ittendorf“ 467 m ²	58,62 €	123,21 €	205,17 €	301,86 €	96,69 €
Haus "Gehrenberg" mit großem Flst. 1500 m ²	119,03 €	862,49 €	416,61 €	2.113,10 €	1.696,49 €
Haus "Stadtmitte" mit großem Flst. - 1600 m ²	156,58 €	583,13 €	548,03 €	1.428,67 €	880,64 €
Eigentumswohnung Markdorf Bernhardstraße	62,45 €	48,10 €	218,58 €	117,85 €	- 100,74 €
Eigentumswohnung Markdorf Johann-Peter-Hebel- Straße	61,74 €	76,17 €	216,09 €	186,62 €	- 29,47 €
Eigentumswohnung Ittendorf Kirchstraße	55,29 €	21,29 €	193,52 €	52,16 €	- 141,36 €
Steueraufkommen Kommune			54.613,69 €	21.445,36 €	- 33.168,33 €

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (x)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
--------------------------------	----------------------------------	--------------	---------------------------------	-------------------------------

Beschlussvorschlag

1. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für die nächste Sitzung auf der dargestellten Grundlage eine Hebesatzsatzung vorzubereiten.