

## DER BÜRGERMEISTER INFORMIERT

### Liebe Reichenauer Bürgerinnen und Bürger,

zum 01. Januar 2025 tritt die Grundsteuerreform in Kraft, die auch bei uns in der Gemeinde viel diskutiert wird. Die Neuregelung wurde erforderlich, nachdem das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, dass die bisherige Bewertung verfassungswidrig ist. Die Ermittlung des Grundsteuerwerts durch das Finanzamt ist bereits erfolgt und den Grundstückseigentümern zugestellt. Gegen diese Bescheide vom Finanzamt haben viele von Ihnen auch Einspruch erhoben. Relevant hierfür waren die Grundstücksfläche und der jeweilige, vom unabhängigen Gutachterausschuss der Gemeinde zum 1. Januar 2022 festgestellte Bodenrichtwert.

Insgesamt soll es durch die Grundsteuerreform im Wesentlichen nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens gegenüber dem Jahr 2024 kommen. Die viel zitierte Aufkommensneutralität der Reform ist also aus dem Blickwinkel der Kommunen gedacht, nicht aber aus dem Blickwinkel der Steuerzahler. Hier ist es so, dass einige künftig eine höhere Steuer bezahlen müssen, während andere entlastet werden. Dies ist vom Gesetzgeber durchaus gewollt, da durch die Reform ein verdichtetes Bauen etwa im Geschosswohnungsbau begünstigt und eine aufgelockerte Bauweise eher belastet werden soll.

Die Tatsache allein, dass also einige Steuerpflichtige künftig eine höhere Grundsteuer zu bezahlen haben, begründet keinen Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde.

Insbesondere auf der Insel Reichenau hat sich nun aber die besondere Problematik ergeben, dass sehr große Grundstücke, die bauplanungsrechtlich aufgrund der Bebauungspläne der Gemeinde nicht bzw. über das bestehende Maß hinaus bebaut werden können, steuerrechtlich insgesamt als Wohnbaufläche identifiziert werden, da seitens des Finanzamtes jeweils der höchste Bodenrichtwert, der auf dem Grundstück vertreten ist, als für das ganze Grundstück maßgeblich angenommen wird. Hier ist einerseits zu sagen, dass sich das Steuerrecht vom Bauplanungsrecht unterscheidet. Grundsätzlich ist es steuerrechtlich möglich, dass etwa Freizeit- oder Gartenfläche, die baurechtlich nicht bebaut werden kann, steuerlich als zum Wohnen gehörig betrachtet wird, da sie den Wohnkomfort entsprechend erhöhen kann. Andererseits ist bei sehr großen Grundstücken, die teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden, ein Bezug zum Wohnen nicht erkennbar, so dass hier die Annahme des höchsten Bodenrichtwertes, der für Wohnen festgesetzt wurde, nicht angemessen erscheint.

Um hier kurzfristig schon für das Jahr 2025 eine Lösung anbieten zu können, wurde ebenfalls in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss und dem Finanzamt die Möglichkeit geschaffen, bei eklatanten Fällen durch eine Bescheinigung des Bodenrichtwertes oder eines sogenannten vereinfachten Gutachtens des Gutachterausschusses den Grundstücksmessbescheid der Realität entsprechend durch das Finanzamt anpassen zu lassen. Wichtig ist hierbei zu betonen, dass für eine Änderung des Grundstücksmessbescheides die Abweichung mindestens 30 % betragen muss.

Wie Sie als Steuerpflichtige bzw. Steuerpflichtiger hier im Einzelfall vorgehen können, können Sie dem Schema entnehmen, das im Innenteil des Amtsblattes abgedruckt ist.

Der Grundsteuerbescheid selbst, der in den ersten Monaten des Jahres 2025 versandt werden wird, ist nun das Ergebnis einer Multiplikation der Grundstücksmessbescheide mit dem Hebesatz, den die Gemeinde für die Grundsteuer festlegen wird. Je höher die Grundstücksmessbescheide ausfallen, desto niedriger muss der Hebesatz sein, um die Grundsteuer insgesamt gleichbleibend zu halten.

Das Transparenzregister des Landes Baden-Württemberg, das gewährleisten soll, dass die Grundsteuer aufkommensneutral für die Gemeinde sein soll, sieht für die Gemeinde Reichenau einen Hebesatz für die Grundsteuer B im Bereich zwischen 55 und 59 Prozent vor. Bisher lag der Hebesatz bei 350 Prozent. Da aber jetzt schon abzusehen ist, dass sich die Grundstücksmessbescheide in vielen Fällen nach unten korrigieren werden, muss der Hebesatz oberhalb des Wertes des Transparenzregisters angesetzt werden. Die vielbesagte Aufkommensneutralität soll Mehreinnahmen durch die Reform vermeiden, allerdings auch nicht zu Verlusten für die Gemeinde bei einer ihrer wichtigsten Einnahmequellen führen. Die Verwaltung wird deshalb vorschlagen, den Hebesatz der Grundsteuer B auf 81 Prozent ab dem kommenden Jahr festzusetzen. Der Hebesatz der Grundsteuer A wird beibehalten. Ebenfalls wurden im Haushaltsplan 2025 geringere Erträge aus der Grundsteuer vorgesehen, denn es ist zu erwarten, dass es zu einer noch stärkeren Verschiebung kommen wird. Die Hebesatzsatzung wird bei der Gemeinderatssitzung am 09. Dezember 2024 vom Gemeinderat beschlossen werden. Es ist vorgesehen, dass zu Beginn des kommenden Jahres Sprechstunden für Steuerpflichtige zum Thema Grundsteuer angeboten werden, so dass im Einzelfall geklärt werden kann, ob der neu ausgewiesene Grundsteuerbetrag korrekt errechnet und im Sinne des Gesetzgebers ist oder tatsächlich ein Fall vorliegt, der einer Korrektur bedarf. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Angebot der Klärung der Grundsteuerbeträge dient und keine Steuerberatung darstellt. Ich bin sicher, dass wir auf diese Weise eine für alle gerechte Lösung herbeiführen können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Wolfgang Zoll  
Bürgermeister



### NÄCHSTE BÜRGERMEISTER- SPRECHSTUNDE:

Donnerstag,  
5. Dezember von  
16:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
in der Grundschule  
Waldsiedlung

