



| | |
|---|---------------------------|
| Vorlage | Vorlage-Nr: 500/2021-2026 |
| Federführend: Fachbereich 2 | Datum: 29.11.2024 |
| Beratung und Beschlussfassung über a. die Hebesätze für die Grundsteuer A und B im Zuge der Grundsteuerreform b. sowie den Erlass einer Hebesatzsatzung für die Realsteuerhebesätze der Gemeinde Hagen im Bremischen | |
| Beratungsfolge: | |
| Status Ö / N | Datum |
| Gremium | |
| X | 09.12.2024 |
| Finanzausschuss | |
| X | 12.12.2024 |
| Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen | |
| X | 16.12.2024 |
| Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen | |

a) Beratung und Beschlussfassung über die Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab dem 01.01.2025 im Zuge der Grundsteuerreform

Allgemeines

Im Zuge der bundesweiten Grundsteuerreform wurde auch das Niedersächsische Bewertungsgesetz (BewG) geändert und jeder Grundstückseigentümer wurde verpflichtet, eine Grundsteuererklärung für die Grundstücke in seinem Eigentum abzugeben. Anhand der Steuererklärung wurde für sämtliche Grundstücke ein neuer Messbetrag ermittelt.

Die Niedersächsischen Kommunen müssen anhand der neuen Messbeträge neue Hebesätze ermitteln.

Datenlage Gemeinde Hagen im Bremischen – Gesamtmessbetrag

Die Gemeinde Hagen im Bremischen hat mit Stand vom 05.11.2024 alle durch das Finanzamt Wesermünde übermittelten Datensätze in der Finanzsoftware erfasst und hat somit derzeit ca. 95 % aller Grundsteuerdatensätze aktualisiert. Auf dieser Datengrundlage müssen die Messbeträge für das Jahr 2025 zunächst kalkuliert werden, damit der rechtzeitige Beschluss über die Hebesätze sowie die Hebesatzsatzung gefasst werden kann. Die Hebesatzsatzung ist essenziell für rechtzeitige Festsetzung der Grundsteuer zum ersten Zahlungstermin (15.02.2025).

Der derzeitige Gesamtmessbetrag 2025 für die **Grundsteuer B** liegt bei 696.391,29 €. Dieser setzt sich aus den Messbeträgen der bisher erfassten (95 %) Grundstücke zusammen. Hochgerechnet ergibt sich somit ein **Messbetrag von 733.043,463** (696.391,29: 95 x 100) ab dem 01.01.2025.

Der derzeitige Gesamtmessbetrag 2025 für die **Grundsteuer A** liegt bei 54.988,30 €. Dieser setzt sich aus den Messbeträgen der bisher erfassten (95 %) Grundstücke zusammen. Hochgerechnet ergibt sich somit ein **Messbetrag von 57.882,42** (54.988,30: 95 x 100) ab dem 01.01.2025.

Bei der Festsetzung des Hebesatzes der **Grundsteuer A** ist zu beachten, dass mit der neuen Rechtslage keine Wohngebäude mehr in die Grundsteuer A fallen, sondern nur noch landwirtschaftliche Flächen. Vor der Rechtsänderung fiel der gesamte Hof inklusive Wohngebäude in die Grundsteuer A. Somit hat sich der Gesamtmessbetrag für die Grundsteuer A kaum verändert. (s. unten). Bei der Festsetzung des neuen (niedrigeren) Hebesatzes wird sich somit das Grundsteueraufkommen für die Grundsteuer A deutlich verringern.

Aufkommensneutraler Hebesatz

Eine gesetzliche Verpflichtung, einen sog. aufkommensneutralen Hebesatz festzusetzen, gibt es nicht, jedoch gibt es die Verpflichtung, einen „aufkommensneutralen Hebesatz“ für die Grundsteuer B zu ermitteln und zu veröffentlichen, sowie die Abweichungen zwischen dem ermittelten und letztlich festgestellten Wert darzustellen.

Zwar hat der Gesetzgeber die Veröffentlichung des vom „aufkommensneutralen Hebesatzes“ als Maßgabe vorgegeben, die Definition selbst lässt aber einige Spielräume offen und muss daher vor Ort gefüllt werden.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen hat im Haushaltsplan 2024 folgende Ansätze für die Grundsteuer veranschlagt:

| | |
|----------------|-------------|
| Grundsteuer A: | 265.000 € |
| Grundsteuer B: | 1.635.000 € |
| Gesamt: | 1.900.000 € |

Um auf ein Grundsteueraufkommen von 1.900.000 € zu kommen, müsste der Hebesatz somit ab 2025 auf 240 v.H. festgesetzt werden. Der „aufkommensneutrale Hebesatz“ für das Jahr 2025 beträgt bei gleichen Hebesätzen für die Grundsteuer A und B 240 v. H.

| Jahr | Gesamt-messbetrag Grundsteuer A | Gesamt-messbetrag Grundsteuer B | Summe | Hebesatz | Plan Grundsteuer A | Plan Grundsteuer B | Summe |
|------|---------------------------------|---------------------------------|---------|----------|--------------------|--------------------|-------------|
| 2024 | 57.609 | 355.435 | 413.043 | 460 | 265.000 € | 1.635.000 € | 1.900.000 € |
| 2025 | 57.882 | 733.033 | 790.916 | 240 | 139.000 € | 1.761.000 € | 1.900.000 € |

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den aufkommensneutralen Hebesatz für das Jahr 2025 festzusetzen. Da sich aus Sicht der Verwaltung noch diverse Korrekturveranlagungen sowie Nachveranlagungen ergeben werden, sollte im Jahr 2025 auf eine Grundsteuererhöhung verzichtet werden, auch wenn diese im Rahmen der Gesamthaushaltsslage durchaus diskutabel wäre. Sofern die Nachbearbeitungen im Laufe des Jahres 2025 abgeschlossen sind, kann zum Jahr 2026 erneut über die Grundsteuermessbeträge beraten werden. Sollten sich im Zuge der Korrekturarbeiten und Nachveranlagungen erhebliche Mindererträge ergeben, besteht bis zum 30.06.2025 die Möglichkeit, die Grundsteuermessbeträge zu erhöhen.

b) Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Hebesatzsatzung für die Realsteuerhebesätze der Gemeinde Hagen im Bremischen

Im Zuge der Grundsteuerreform haben sich die Grundsteuermessbeträge für die Grundstücke in der Gemeinde Hagen im Bremischen erheblich verändert. In der Regel sind die Messbeträge deutlich gestiegen. So lag der Gesamtmessbetrag bei der

Grundsteuer B für das Jahr 2024 bei rund 355.000 €; nach der Rechtsänderung liegt dieser für das Jahr 2025 bei rund 733.000 €.

Die Gemeinde Hagen im Bremischen hat ihre Steuerhebesätze in der Vergangenheit grundsätzlich immer mit Erlass der Haushaltssatzung festgesetzt. In der Regel ist die Haushaltssatzung in den letzten Jahren jedoch nicht zum 01.01. in Kraft getreten, sondern erst später im Jahr. Durch diesen Umstand befindet sich die Gemeinde Hagen im Bremischen am Anfang des Jahres regelmäßig in der „vorläufigen Haushaltsführung“ nach § 116 NKomVG.

Im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung ist es gemäß § 116 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG gestattet, „Grund- und Gewerbesteuern nach den in der Haushaltssatzung des Vorjahres festgesetzten Hebesätzen zu erheben.“

Aufgrund der ab 2025 deutlich höheren Messbeträge ist die Anwendung dieser Regelung jedoch nicht praktikabel und vor allem nicht fair für die Steuerzahler.

Um dennoch rechtskräftige Hebesätze für die Realsteuern festzusetzen und zum ersten Fälligkeitstermin einziehen zu können, ist somit der Erlass einer Hebesatzsatzung notwendig. In dieser wird auch der Hebesatz für die Gewerbesteuer festgesetzt. Dieser wird unverändert bei 400 v.H. bleiben.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

- a) Der „aufkommensneutrale Hebesatz“ wird mit einer Höhe von 240 v. H. ermittelt.
- b) Der Hebesatz für die Grundsteuer A im Jahr 2025 wird festgesetzt auf 240 v.H.
Der Hebesatz für die Grundsteuer B im Jahr 2025 wird festgesetzt auf 240 v.H.
- c) Die als Anlage beigefügte Hebesatzung mit den in dieser Vorlage beschlossenen Hebesätzen für die Grundsteuern A und B wird beschlossen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird für das Jahr 2025 nicht verändert und in der Satzung auf 400.v.H. festgesetzt.

Anlage:
Hebesatzung