

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 98/2024

Datum: 14.11.2024

1.13 Fachdienst Finanzen
Az.: Hebesatzsatzung

öffentlich
 nicht öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Finanzen	28.11.2024
Verwaltungsausschuss	05.12.2024
Rat	12.12.2024

Bezeichnung
Umsetzung der Grundsteuerreform; Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes und Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern

Beschlussempfehlung

Der Rat beschließt die Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes entsprechend der Ausführungen in Vorlage 98/2024 und die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Bad Munder am Deister in der vorliegenden Fassung (Anlage 1 zu Vorlage 98/2024).

Die Verwaltung wird beauftragt, den aufkommensneutralen Hebesatz bekanntzumachen.

Begründung

Ausgangslage

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 die bisherige Bewertung des Einheitswertes der Grundstücke für verfassungswidrig erklärt. Eine Neuregelung durch den Gesetzgeber war bis zum 31.12.2019 zu treffen. Den Bundesländern wurde die Möglichkeit gegeben, von bundesgesetzlichen Regelungen abweichende Berechnungsmodelle festzulegen. Das Land Niedersachsen hat sich für ein Flächen-Lage-Modell entschieden. Das reformierte Grundsteuermodell ist ab dem 01.01.2025 anzuwenden.

In Folge des Urteils sind deutschlandweit 24 Mio. Wohneinheiten und 12 Mio. Gewerbeimmobilien neu bewertet worden, davon 2,9 Mio. in Niedersachsen. Sofern keine Erklärung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers abgegeben wurde, hat das Finanzamt den Messbetrag geschätzt.

Die Grundsteuerreform soll bei den Kommunen nicht zu Mehr- oder Mindererträgen bei den Grundsteuern führen. Um dies zu gewährleisten, ist im Jahr 2024 ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln und bekanntzumachen. Erst nach Ermittlung dieses aufkommensneutralen Hebesatzes steht es den Kommunen frei, entsprechend ihrem Finanzbedarf diesen aufkommensneutralen Hebesatz ab dem Jahr 2025 zu erhöhen oder auch zu verringern. Mit dieser Regelung soll eine Transparenz zu möglichen Erhöhungen oder Senkungen der Grundsteuern erreicht werden.

Grundsätzlich ist damit die Grundsteuerreform für den städtischen Haushalt in Summe zunächst ergebnisneutral. Aufgrund der neuen Berechnungsmethode der Grundsteuer kann sich die Reform bei den einzelnen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern allerdings positiv oder negativ auswirken.

Ergänzend hierzu ist mitzuteilen, dass sich bei der Bewertung der landwirtschaftlichen Betriebe, die bisher in der Grundsteuer A veranlagt waren, eine Änderung ergeben hat. Zum 01.01.25 sind die Hofstellen in der Grundsteuer B zu veranlagern und die Ländereien weiterhin in der Grundsteuer A. Bedingt hierdurch hat sich der Messbetrag bei der Grundsteuer A deutlich reduziert.

Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes

Basis für den aufkommensneutralen Hebesatz ist der Haushaltsansatz der Grundsteuer A (168.100 €) und B (3.231.500 €) aus dem Haushalt 2024. Bei der Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes sind zwei Möglichkeiten gegeben:

getrennt nach Grundsteuerarten:			
	Haushaltsansatz 2024	neue Messbeträge ab 2025 Festsetzung durch Finanzamt (Summe)	Hebesatz in %
Grundsteuer A	168.100 € :	29.773,55 € =	564,60 %
Grundsteuer B	3.231.500 € :	921.031,93 € =	350,86 %
gemeinsame Berechnung:			
Grundsteuer A	168.100 €	29.773,55 €	
Grundsteuer B	3.231.500 €	921.031,93 €	
	<u>3.399.600 € :</u>	<u>950.805,48 € =</u>	357,55 %

Die Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes ist festzustellen und bekanntzumachen.

Erlass einer Hebesatzsatzung

Verwaltungsseitig wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, das Grundsteueraufkommen und damit die Belastung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer insgesamt nicht gleichzeitig zur Umsetzung der Grundsteuerreform zu erhöhen – allerdings bietet die finanzielle Gesamtsituation auch keinerlei Spielraum für eine Verringerung des Gesamtaufkommens.

Aufgrund der neuen Berechnungsmethode der Grundsteuer wird sich die Grundsteuerreform bei den einzelnen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern je nach Festsetzung des Messbetrages durch das Finanzamt allerdings durchaus positiv oder negativ auswirken.

Sollten hier die für die Verwaltung bindenden Grundlagenbescheide des Finanzamtes geändert werden müssen, müssen die Steuerpflichtigen unbedingt selbst Kontakt zum Finanzamt aufnehmen. Verschiebungen in der Steuerlast Einzelner, die demgegenüber auf zutreffenden Grundlagenbescheiden beruhen, sind allerdings Ergebnis der durch den Gesetzgeber beschlossenen Reform – die kommunale Ebene kann hier nur das Steueraufkommen insgesamt bewerten und durch die Festsetzung der Hebesätze beeinflussen.

Um das Gesamtaufkommen der Grundsteuer für den Haushalt und die Gesamtheit der Steuerpflichtigen tatsächlich insgesamt unverändert zu erreichen, wurde ergänzend zu der Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes (Basis Haushaltsansätze 2024) eine Vergleichsberechnung auf Grundlage der **tatsächlichen Veranlagungen**, die das Veranlagungsjahr 2024 betreffen, mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

getrennt nach Grundsteuerarten:			
	Veranlagungen für 2024	neue Messbeträge ab 2025 Festsetzung durch Finanzamt (Summe)	Hebesatz in %
Grundsteuer A	166.357 € :	29.773,55 € =	558,74 %
Grundsteuer B	3.183.243 € :	921.031,93 € =	345,62 %
gemeinsame Berechnung:			
Grundsteuer A	166.357 €	29.773,55 €	
Grundsteuer B	3.183.243 €	921.031,93 €	
	<u>3.349.600 € :</u>	<u>950.805,48 € =</u>	352,29 %

Dabei wurden die Veranlagungen für Vorjahre, die zwar im Haushaltsjahr 2024 durchgeführt wurden, aber frühere Veranlagungsjahre betreffen, unberücksichtigt gelassen (im Haushaltsjahr 2024 werden aktuell Erträge i.H.v. 161.646 € (Grundsteuer A) bzw. 3.194.596 € (Grundsteuer B) erzielt – Differenzen zu den o.a. Werten betreffen frühere Veranlagungsjahre).

Verwaltungsseitig wird als Basis für die Festsetzung der neuen Hebesätze im Jahr 2025 die Variante der gemeinsamen Berechnung der Grundsteuerarten favorisiert, da ansonsten allein schon durch die mangelnde Vergleichbarkeit aufgrund der Neubewertung der landwirtschaftlichen Flächen und der daraus folgenden Reduzierung des Messbetrages eine überproportionale Erhöhung der Grundsteuer A nicht vermieden werden kann. In der Grundsteuer B ist die Differenz zwischen getrennter und gemeinsamer Berechnung hingegen nur minimal.

Der nach der Vergleichsberechnung ermittelte gemeinsame Hebesatz von aufgerundet 353 % führt in der Veranlagung der ab 2025 geltenden neuen Messbeträge rechnerisch zu einem Grundsteueraufkommen, das den Veranlagungen für das Veranlagungsjahr 2024 entspricht. Demgegenüber würde die Festsetzung des ermittelten aufkommensneutralen Hebesatzes i.H.v. 358 % rechnerisch zu einem Erreichen der in 2024 veranschlagten Gesamtsumme führen, was im Ergebnis eine leichte Erhöhung der tatsächlichen Steuer für die Gesamtheit der Steuerpflichtigen bedeuten würde.

Es wird daher empfohlen, die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B jeweils mit 353 % festzusetzen (aktuell 420 % Grundsteuer A und 450 % Grundsteuer B).

Um eine entsprechende Jahresveranlagung zum 01.01.2025 durchführen zu können, ist der Erlass einer neuen Hebesatzsatzung entsprechend Anlage 1 erforderlich.

Anmerkung: Der Hebesatz der Gewerbesteuer ist dort unverändert mit 380 % enthalten.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Umsetzung der Grundsteuerreform erfolgt für den Haushalt aufkommensneutral.

Die Summe der ab 2025 geltenden Messbeträge multipliziert mit dem Hebesatz von jeweils 353 % multipliziert mit etwaigen Steigerungsraten aus den vorliegenden Orientierungsdaten bzw. den Ergebnissen des letzten Arbeitskreises Steuerschätzung für die Haushaltsplanung ergeben die Haushaltsansätze für den Haushalt 2025. Die Berücksichtigung etwaiger Steigerungsraten bedeutet kein Ansteigen der individuellen Steuerlast.

Finanzielle Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger

Die Umsetzung der Grundsteuerreform erfolgt für die Gesamtheit der Steuerpflichtigen aufkommensneutral.

Aufgrund der neuen Berechnungsmethode der Grundsteuer kann sich die Grundsteuerreform bei den einzelnen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern je nach Festsetzung des Messbetrages durch das Finanzamt positiv oder negativ auswirken.

Auswirkungen auf Klima, Natur und Umwelt

keine

Stadtentwicklungskonzept

keine

Auswirkungen auf die Gleichstellung

keine

Anlagen

Nr. 1 Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Bad Münder am Deister