STADT PREETZ
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Nr. 2024/140

Preetz, 25.11.2024

öffentlich	**X**
nicht öffentlich	

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	9	25.09.2024
Ratsversammlung	9	15.10.2024
Haupt- und Finanzausschuss	7.1	20.11.2024
Ratsversammlung		10.12.2024

Fachbereich:	Allgemeine Verwaltung	Bürgermeister:
Sachgebiet:	Finanzangelegenheiten, EDV	Fachbereichsleiter/in:
Bearbeiter/in:	Herr Kay	Sachbearbeiter/in:
Endgültiger Beschluss:	**Ratsversammlung**	

TOP	**Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Stadt Preetz zum 01.01.2025**

Beschlussvorschlag:

Die Ratsversammlung beschließt folgende Hebesätze:

Grundsteuer A: 452 v. H.
Grundsteuer B: 576 v. H.
Gewerbesteuer: 395 v. H.

Die anliegende Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) der Stadt Preetz wird beschlossen.

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit der Ratsversammlung ergibt sich aus § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein i. V. m. § 25 Grundsteuergesetz.

Sachverhalt:

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. Daraufhin wurde der Bundesgesetzgeber verpflichtet, bis 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen. Zur Umsetzung der Grundsteuerreform konnte die Grundsteuer in der bisherigen Form bis 31.12.2024 erhoben werden. Ab dem 01.01.2025 muss die Grundsteuer auf der Grundlage des neuen Rechts erhoben werden.

Die Ermittlung der zu zahlenden Grundsteuer erfolgt, wie auch im alten Recht, nach der folgenden Formel:

Grundsteuermessbetrag X Hebesatz = Grundsteuer

Durch die Grundsteuerreform hat sich die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages verändert. Die bisherige Berechnung basiert auf jahrzehntealten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Im Westen werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Im neuen Recht erfolgt die Berechnung anhand wesentlicher Faktoren, wie z. B. der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert), die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, die Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

Durch die Veränderung der Gesamtheit der Grundsteuermessbeträge ist eine Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und die Grundsteuer B (bebaute oder unbebaute Grundstücke) zum 01.01.2025 notwendig.

Die Bundesregierung und die Landesregierung Schleswig-Holstein haben sich bereits frühzeitig dafür ausgesprochen, dass ein Ziel der Grundsteuerreform die Aufkommensneutralität ist. Das bedeutet, dass das Gesamtgrundsteueraufkommen einer jeweiligen Kommune von der Reform unberührt bleibt. Die verfassungsrechtlich festgeschriebene Hebesatzautonomie der Kommunen bleibt hiervon unberührt.

Zur Einhaltung der Aufkommensneutralität hat das Land Schleswig-Holstein entschieden, ein sog. Transparenzregister zur Verfügung zu stellen. Das Transparenzregister weist die Höhe der Hebesätze der Grundsteuer A und B sämtlicher Kommunen zum 01.01.2025 aus, die bei Einhaltung voraussichtlich bewirken, dass das Grundsteueraufkommen 2025 im Vergleich zu 2024 nicht wesentlich steigt oder sinkt. Das Grundsteueraufkommen der Stadt Preetz für die Grundsteuer A wird 2024 voraussichtlich rund 16.700 € und die die Grundsteuer B voraussichtlich rund 2.405.000 € betragen. Dieses Grundsteueraufkommen wird dann auch für 2025 angestrebt.

Für die Stadt Preetz weist das Transparenzregister einen Hebesatz in Höhe von

- **452 v. H. (400 v. H. in 2024) für die Grundsteuer A und**
- **576 v. H (450 v. H. in 2024) für die Grundsteuer B**

aus.

Die Höhe der Hebesätze aus dem Transparenzregister deckt sich mit der verwaltungsinternen Ermittlung der künftigen Hebesätze.

Die erhebliche Steigerung des Hebesatzes der Grundsteuer B um 126 Prozentpunkte resultiert aus einem stark gesunkenen Volumen der Grundsteuermessbeträge. Diese sinken von rund 534.500 Einheiten im Jahr 2024 auf voraussichtlich 420.000 Einheiten im Jahr 2025. Wird das Volumen der Grundsteuermessbeträge 2025 mit dem vorgeschlagenen Hebesatz von 576 v. H. multipliziert, ergibt dies ein Grundsteueraufkommen von weiterhin rund 2,4 Mio. €.

Damit eine rechtskonforme und rechtzeitige Steuererhebung Anfang des Jahres 2025 erfolgen kann und die Bürgerinnen und Bürger zeitnah über die neuen Hebesätze informiert werden können, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die im Transparenzregister vorgeschlagenen aufkommensneutralen Hebesätze durch eine Satzung festzusetzen.

Ferner wird vorgeschlagen, den Hebesatz für die Gewerbesteuer unverändert bei 395 v. H zu belassen.

Der Haupt- und Finanzausschuss ist in seiner Sitzung am 25.09.2024 nicht dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, der Ratsversammlung den Hebesatz für die Grundsteuer B von 576 v. H. zu empfehlen. Stattdessen empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss der Ratsversammlung den Hebesatz für die Grundsteuer B vorerst auf 450 v. H. zu belassen. Bei der Grundsteuer A wird der Empfehlung aus dem Transparenzregister und dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, den Hebesatz auf 452 v. H. festzusetzen. Folgt die Ratsversammlung dem Vorschlag der Verwaltung und der Empfehlung des Transparenzregisters, den Hebesatz für die Grundsteuer B einheitlich auf 576 v. H. festzulegen, nicht, würde dies zu einer Verringerung der Einnahmen aus der Grundsteuer B von rund 510.000 € führen.

Darüber hinaus hat der Haupt- und Finanzausschuss die Verwaltung beauftragt, sich mit der Thematik der differenzierten Hebesätze für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) und Nicht-Wohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum, sonstige bebaute Grundstücke und unbebaute Grundstücke) innerhalb der Grundsteuer B zu befassen.

Bei den differenzierten Hebesätzen handelt es sich um eine Splittung der Hebesätze der Grundsteuer B für Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke. Dies würde bedeuten, dass für die Grundsteuer B zwei unterschiedliche Hebesätze für die jeweilige Kategorie festgesetzt werden müssten.

Hintergrund der Differenzierungsmöglichkeit ist, dass durch die Grundsteuerreform die Grundsteuermessbeträge der Nicht-Wohngrundstücke teils erheblich gesunken sind. Hingegen sind die Grundsteuermessbeträge diverser Wohngrundstücke gestiegen oder auf einem ähnlichen Niveau, wie vor der Reform, geblieben. In nicht unerheblichen Fällen kommt es jedoch auch bei Wohngrundstücken zu einer Verringerung der Grundsteuermessbeträge.

Aufgrund dieser Konstellation würde durch eine Hebesatzanhebung auf 576 v. H. die zu zahlende Grundsteuer für Wohngrundstücke in einem teilweise nicht unerheblichen Umfang steigen. Dieser Umstand könnte eventuell durch die Möglichkeit der differenzierten Hebesätze innerhalb der Grundsteuer B für Nicht-Wohngrundstücke und Wohngrundstücke zur Verringerung der Zahllast der Wohngrundstücke führen. Die Konsequenz daraus ist, dass die Zahllast der Nicht-Wohngrundstücke im entsprechenden Umfang ansteigen oder die Stadt auf Steuereinnahmen verzichten muss. Summarisch betrachtet ist das Ergebnis, im Zusammenspiel vieler Faktoren, dass bei Beibehaltung des Hebesatzes von 450 v.H. mit einer Verringerung der Einnahmen von 510.000 € zu rechnen ist.

Das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Schleswig-Holstein ist zwischenzeitig in Kraft getreten.

Die Möglichkeit der Hebesatzdifferenzierung gibt es bereits in Nordrhein-Westfalen. Schleswig-Holstein hat das Gesetz aus Nordrhein-Westfalen inhaltlich 1 zu 1 übernommen. Das Land Nordrhein-Westfalen hat seinen Kommunen ein 80-seitiges Gutachten für die Umsetzung der differenzierten Hebesätze an die Hand gegeben. Kern dieses Gutachtens ist es, dass die Gemeinde den Lenkungszweck (welches Ziel mit der Differenzierung verfolgt wird) der Differenzierung darlegen muss, um die Einschränkung des Artikel 3 Grundgesetz (Gleichbehandlung) zu rechtfertigen. Weiterhin sollte die Hebesatzdifferenzierung nicht mehr als 50 % (Prozentual und nicht Prozentpunkte) betragen. „Die Norm erlaubt keine Belastungsdifferenzierung, die den Typus der Grundsteuer verändert, indem sie die Grundsteuer vollständig oder weitgehend den Nicht-Wohngrundstücken auferlegt."

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das Ziel der Selbstverwaltung, Wohngrundstücke durch die Grundsteuerreform wenig bis kaum zu belasten und Nicht-Wohngrundstücke stärker zu belasten, nicht umsetzbar ist bzw. nicht den gewünschten Erfolg verspricht. In diesem Zusammenhang wird auf ein Gutachten des Städtetages Nordrhein-Westfalen verwiesen.

Verwaltungsseitig werden die rechtlichen Bedenken aus dem Gutachten geteilt. Durch eine Differenzierung würde eine pauschale Privilegierung der Wohngrundstücke zu erheblicher Belastung der Nicht-Wohngrundstücke erfolgen und würde voraussichtlich eine ungerechtfertigte Schlechterstellung (Art. 3 Grundgesetz) von Nicht-Wohngrundstücken darstellen. Weiterhin modifiziert die Differenzierungsmöglichkeit das grundsätzliche Ziel des Grundsteuergesetzes des Bundes nach einer sachgerechten und einheitlichen Bewertung von Grundstücken. Folglich sollen durch die Differenzierung die Nicht-Wohngrundstücke von der Grundsteuerreform nicht so profitieren, wie es die Reform vorsieht. Auf der anderen Seite sollen die nachteiligen Folgen der Reform für die Wohngrundstücke durch die Differenzierung vermindert werden. Dieses Ziel widerspricht der Zielsetzung des Bundesgesetzgebers mit der Grundsteuerreform und es ist zweifelhaft, ob der Landesgesetzgeber die Auswirkungen der neuen Steuermesszahlen de facto überschreiben darf.

Ferner wird es nicht für möglich gehalten, die Grundsteuer in Höhe von 510.000 € durch die Grundsteuer für Nicht-Wohngrundstücke auszugleichen und sich noch innerhalb der geforderten Splittung von 50 % (und damit verfassungskonform) zu bewegen. In Preetz sind rund 10 % der vorhandenen Grundstücke Nicht-Wohngrundstücke und rund 90 % Wohngrundstücke. Eine erste grobe Berechnung hat ergeben, dass der Hebesatz für Wohngrundstücke dennoch erheblich angehoben werden müsste und der Hebesatz für Nicht-Wohngrundstücke auf über 800 v. H. steigen müsste, um auf ein Grundsteueraufkommen von 2,4 Mio. € zu kommen. Diese Differenzierung wird als nicht vermittelbar angesehen und widerspricht dem grundsätzlichen Ziel der Grundsteuerreform.

Verwaltungsseitig wird daher weiterhin vorgeschlagen, die Höhe der Hebesätze aus dem Transparenzregister zum 01.01.2025 festzusetzen und auf eine Differenzierung zu verzichten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner letzten Sitzung am 20.11.2024 mehrheitlich beschlossen, dass der Ratsversammlung die Hebesätze der Grundsteuer A mit 452 v. H., der Grundsteuer B mit 576 v.H. und für die Gewerbesteuer mit 395 v. H. zur Beschlussfassung empfohlen werden.

Sofern die Ratsversammlung dem Vorschlag des Haupt- und Finanzausschusses und der Verwaltung nicht folgt, wird die Ratsversammlung gebeten, dennoch einen gewünschten Hebesatz festzusetzen. Damit die Verwaltung dann die Möglichkeit hat zum 01.01.2025

Steuern zu veranlagen. Sollten Anfang des Jahres keine Steuern veranlagt werden, würde die Stadt zum Steuertermin am 15.02. erhebliche Liquiditätsprobleme erhalten. Zur Überbrückung müssten teure Kassenkredite aufgenommen werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Ja		Nein	X

Finanzielle Auswirkungen:

Ja	X	Nein		bei Produkt	6111

a) Gesamtaufwand:

b) Folgekosten:

Anlagen:

- Hebesatzsatzung 2025
- Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Städtetages Nordrhein-Westfalen