

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2627/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Grundsteuerreform 2025 - Berechnung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	21.10.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.11.2024	nicht öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Zum 01.01.2025 tritt die Grundsteuerreform hinsichtlich der Grundsteuer A und B in Kraft. Hintergrund der Grundsteuerreform ist es, dass die bisherige Berechnungsweise auf Basis veralteter Einheitswerte (Westen 1964 und Osten 1935) vom Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt wurde, da diese gleichartige Grundstücke steuerlich unterschiedlich behandelt. Bis zum 31.12.2019 waren neue Regelungen zur Berechnung der Grundsteuer zu schaffen, die spätestens ab 01.01.2025 anzuwenden sind. In Niedersachsen hat sich der Gesetzgeber für das sogenannte Flächen-Lage-Modell entschieden. Dabei werden künftig für die Berechnung der Messbeträge insbesondere die Fläche des Grundstücks, die Wohnfläche des Gebäudes, die Nutzung der Immobilie, der Bodenrichtwert des Grundstücks und der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde berücksichtigt.

Die Grundstückseigentümer waren aufgefordert, dem Finanzamt die erforderlichen Berechnungsgrundlage mit Stichtag 01.01.2022 zu liefern, auf deren Basis die neuen Messbeträge ab 2025 ermittelt werden bzw. wurden. Diese Messbeträge wurden bzw. werden der Gemeinde regelmäßig übermittelt. Die Daten wurden inzwischen in über 95 % der Fälle übermittelt, so dass nur noch ein kleiner Teil der Daten fehlt.

Auf Grundlage der neuen Messbeträge sind die Hebesätze für die Erhebung der Grundsteuer A und B neu festzulegen. Die heheberechtigten Kommunen sind in einem ersten Schritt anhand der zur Verfügung stehenden Daten gesetzlich verpflichtet, festzustellen, bei welchem Steuerhebesatz Ertragsneutralität hergestellt werden würde. Diese Betrachtung betrifft die Steuererträge der Gemeinde und nicht die Sicht des einzelnen Steuerpflichtigen. Bei diesen wird es tatsächlich „Gewinner und Verlierer“ geben.

Die Darlegung der ertragsneutralen Hebesätze schließt eine Festlegung der Hebesätze zur Erhöhung der Steuererträge nicht aus. Eine entsprechende Anpassung ist somit rechtlich zulässig. Die Festlegung muss sich nach dem finanzwirtschaftlichen Notwendigen einer Kommune richten und politisch entschieden werden.

Das Aufkommen der Grundsteuer A liegt derzeit bei 205.000 €. Das Aufkommen der Grundsteuer B bei 2.607.200 €. Auf Grundlage der vorliegenden Messbeträge 2025 der Grundsteuer A und B würden sich derzeit folgende Hebesätze ergeben:

Grundsteuer A = 508 %

Grundsteuer B = 277 %

Da nach wie vor noch weitere Messbeträge bzw. Änderungen vom Finanzamt eingehen, handelt es sich derzeit um **vorläufige Hebesätze**. Bis zum Jahresende können diese noch abweichen, wobei die Abweichungen bei 95 % vorliegender Daten überschaubar sein dürften.

Aus Sicht der Verwaltung ist insbesondere der gravierende Anstieg bei der Grundsteuer A kritisch zu betrachten. Ursächlich für den sehr hohen Vergleichshebesatz ist, dass sich die Berechnungsgrundlage bei der Grundsteuer mit der Reform dahingehend geändert hat, als dass die landwirtschaftlichen Gebäudeflächen künftig bei der Grundsteuer B ausgewiesen werden. In dem bisherigen Aufkommen der Grundsteuer A sind diese Werte aber enthalten. In den Messbeträgen ab 2025 jedoch nicht mehr. Daraus resultiert der o.g. rechnerische Hebesatz in Höhe von über 500 %. Die Steuerpflichtigen für die Grundsteuer A müssten bei Ertragsneutralität die „Steuerausfälle in der Grundsteuer A“ für die Grundstücke ausgleichen müssen, die künftig in der Grundsteuer B veranlagt werden und dort bereits zu einer zusätzlichen Belastung dieser Steuerpflichtigen führt. Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich hier eine Schieflage, die zu optimieren ist.

Aus diesem Grunde wurde folgende Berechnung vorgenommen, um den Hebesatz der Grundsteuer A „gerechter“ darzustellen.

Entsprechend würden die neuen Messbeträge der Grundsteuer A mit dem bisherigen Hebesatz (320 %) multipliziert werden. Dieses anteilige Grundsteueraufkommen würde sich dann auf die tatsächlichen landwirtschaftlichen Flächen beziehen. Das Delta zum bisherigen Aufkommen der Grundsteuer A wäre als Steuer für „Gebäudeflächen“ zu sehen und somit der Grundsteuer B zuzuordnen, wo auch künftig die Messbeträge ausgewiesen werden. Im Ergebnis wäre die Grundsteuer A derzeit unverändert mit 320 % anzunehmen. Für die Grundsteuer B würde sich ein vorläufiger Hebesatz in Höhe von 285 % ergeben. Auf die anliegende Berechnung wird verwiesen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Berechnung der Hebesätze auf Basis der vorgenannten Modellrechnung vorzunehmen, da diese Berechnungsweise insbesondere für die Grundsteuer A „gerechter“ und realistischer ist und das zugeordnete Grundsteueraufkommen inhaltlich in Einklang geht mit den vorliegenden Messbeträgen.

Über die künftigen Hebesätze in der Grundsteuer A und B ist im Zuge der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung eine Entscheidung zu treffen. Die Sitzung findet am 16.12.2024 statt.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Verwaltungsausschuss stimmt den vorgenommenen Vergleichsberechnungen zu und nimmt die ertragsneutralen Hebesätze in Höhe von 508 % in der Grundsteuer A und in Höhe von 277 % in der Grundsteuer B zur Kenntnis.

Berechnung Grundsteuer_011024

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Siemen
Fachbereichsleiter