

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2699/2024

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Grundsteuerreform 2025

Berechnungsmöglichkeiten zur Ermittlung der Hebesätze der Grundsteuer A und B sowie Festlegung der Hebesätze 2025 einschl. Gewerbesteuer

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	10.12.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	16.12.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	16.12.2024	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Im Zuge der Grundsteuerreform waren von der Verwaltung die aufkommensneutralen Hebesätze der Grundsteuer A und B zu ermitteln. Diese wurden mit 501,70 % bei der Grundsteuer A und 274,82 % bei der Grundsteuer B festgestellt. Nach Beschlussfassung sind diese entsprechend zu veröffentlichen. Auf die Beratungen zur Beratungsvorlage B/2687/2024 wird verwiesen.

Insbesondere aufgrund des sehr hohen Hebesatzes bei der Grundsteuer A sowie aufgrund der Tatsache, dass die landwirtschaftlichen Wohngebäude künftig bei der Grundsteuer B ausgewiesen werden, war aus Sicht der Verwaltung eine alternative Berechnung der Hebesätze notwendig, die die Belastung gerechter macht.

Von den Spitzenverbänden wurden insgesamt drei Modellrechnungen entwickelt, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Modellrechnung 1

Die Modellrechnung 1 beinhaltet, dass der Hebesatz der Grundsteuer A unverändert bestehen bleibt (320 %). Durch Multiplikation mit den Messbeträgen 2025 der Grundsteuer A ergibt sich das Aufkommen der Grundsteuer A für 2025. Das Delta der Grundsteuer A wird der Grundsteuer B zugeordnet, da die landwirtschaftlichen Wohngebäude künftig bei der Grundsteuer B ausgewiesen werden. Die Summe aus dem vorgenannten Delta sowie dem bisherigen Aufkommen der Grundsteuer B wird durch die Messbeträge 2025 der Grundsteuer B dividiert und ergibt den Hebesatz der Grundsteuer B.

Diese Modellrechnung würde zu einem Hebesatz der Grundsteuer A in Höhe von 320 % und der Grundsteuer B in Höhe von aufgerundet 283 % führen.

Steuerart	Grundsteuer A	Grundsteuer B
aufkommensneutral = Ansatz 2024	204.600,00 €	2.602.400,00 €
Hebesatz alt/neu 2024/2025 Grundsteuer A	320,00%	
Messbetrag Grundsteuer A 2025 Stand 13.11.24	40.781,39 €	
Aufkommen Grundsteuer A 2025	130.500,45 €	
Delta Grundsteuer 2024/2025	74.099,55 €	
"Umbuchung" von Grundsteuer A zu Grundsteuer B	-74.099,55 €	74.099,55 €
Aufkommen Grundsteuer B gesamt		2.676.499,55 €
Messbetrag Grundsteuer B 2025 Stand 13.11.24		946.930,90 €
Hebesatz	320,00%	282,65%
Gerundet		283 %

Modellrechnung 2

Die Modellrechnung 2 deckt sich rechnerisch mit der Modellrechnung 1. Bei der Grundsteuer A wird jedoch nicht der bisherige Hebesatz angesetzt, sondern ein frei gewählter Hebesatz der Grundsteuer A.

In der nachfolgenden Berechnung wird dieser beispielhaft mit 280 % angesetzt. Entsprechend würde sich ein Hebesatz der Grundsteuer B in Höhe von aufgerundet 285 % ergeben.

Steuerart	Grundsteuer A	Grundsteuer B
aufkommensneutral = Ansatz 2024	204.600,00 €	2.602.400,00 €
Hebesatz alt/neu 2024/2025 Grundsteuer A	280,00%	
Messbetrag Grundsteuer A 2025 Stand 13.11.24	40.781,39 €	
Aufkommen Grundsteuer A 2025	114.187,89 €	
Delta Grundsteuer 2024/2025	90.412,11 €	
"Umbuchung" von Grundsteuer A zu Grundsteuer B	-90.412,11 €	90.412,11 €
Aufkommen Grundsteuer B gesamt		2.692.812,11 €
Messbetrag Grundsteuer B 2025 Stand 13.11.24		946.930,90 €
Hebesatz	280,00%	284,37%
Gerundet		285 %

Modellrechnung 3

In dieser Modellrechnung werden gleiche Hebesätze für die Grundsteuer A und B gebildet. Dazu wird das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B durch die Summe der Messbeträge der Grundsteuer A und B dividiert. Entsprechend würde sich ein einheitlicher Hebesatz der Grundsteuer A und B in Höhe von aufgerundet 285 % ergeben.

Aufkommen 2024 Grundsteuer A	204.600,00 €
Aufkommen 2024 Grundsteuer B	2.602.400,00 €
Summe Aufkommen	2.807.000,00 €
Messbeträge Grundsteuer A	40.781,39 €
Messbeträge Grundsteuer B	946.930,90 €
Gesamt Messbeträge	987.712,29 €
einheitlicher Hebesatz	284,1920697 %
Aufgerundet	285 %

Im Zuge der Abstimmung zwischen den Ammerland-Gemeinden kristallisierte sich zunächst heraus, dass einige Kommunen die Modellrechnung 1 und andere die Modellrechnung 3 bevorzugen. Inzwischen haben sich alle anderen Ammerland-Gemeinden für die Modellrechnung 3 entschieden.

Seitens der Verwaltung wurde bislang die Modellrechnung 1 favorisiert. Festzustellen ist, dass die Messbeträge der Grundsteuer A vielfach gestiegen sind und mit einem unveränderten Hebesatz häufig eine höhere Belastung bei der Grundsteuer A vorliegt. Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die Modellrechnung 3 anzuwenden. Entsprechend würde der Hebesatz der Grundsteuer A ebenso wie der Hebesatz der Grundsteuer B aufkommensneutral 285 % betragen.

Die og. Hebesätze gehen davon aus, dass die Erträge der Grundsteuern sich insgesamt mit den Einplanungen im Haushalt 2024 decken.

Im Zuge der Haushaltsplanung 2025 wird zu beraten sein, ob zur Deckung des planerischen Defizites eine Anhebung der Hebesätze bei den Hauptsteuererträgen erfolgen soll. Rechtlich ist dieses zulässig. Gem. Nds. Grundsteuergesetz sind die aufkommensneutralen Hebesätze darzustellen und zu veröffentlichen.

Nachstehend werden die Mehrerträge aufgeführt, die entstehen würden, sofern die Hebesätze um 10 Punkte angehoben werden. Aufgeführt wird nachrichtlich auch die Gewerbesteuer:

a. Grundsteuer A	=	4.100 €
b. Grundsteuer B	=	94.600 €
c. Gewerbesteuer	=	300.000 €

Vorschlag / Empfehlung:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt, zur Berechnung der Grundsteuer A und B 2025 die Modellrechnung _____ aus der Beratungsvorlage B/2699/2024 anzuwenden
- b) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt, die Hebesätze der Grundsteuer A auf _____ %, der Grundsteuer B auf _____ % und der Gewerbesteuer auf _____ % festzusetzen und in die Haushaltssatzung einschl. Haushaltsplan aufzunehmen

Anlagen:

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

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Siemen
Fachbereichsleiter