

Sitzungsvorlage

**Grundsteuerreform zum 01.01.2025; Festsetzung der Hebesätze für
Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer**

An den

beraten am:

Rat der Gemeinde Waddewitz

20.11.2024

Sachverhalt mit Begründung:

Zum 1. Januar 2025 tritt die Reform der Grundsteuer in Kraft. Hintergrund sind ein Urteil vom 10. April 2018 des Bundesverfassungsgerichts und das Ziel, die Grundsteuer auf eine zeitgemäße, nachvollziehbare und gerechte Grundlage zu stellen. Das umfangreiche Reformvorhaben ist für Land, Kommunen sowie Bürgerinnen und Bürger eine kommunikative und administrative Herausforderung.

Der Bundestag beschloss ein neues Bundesmodell für die Grundsteuer. Das Modell beinhaltet eine Öffnungsklausel, die den Ländern die Einführung eines abweichenden Systems ermöglichte. Seit dem 07.07.2021 gilt in Niedersachsen das **Flächen-Lage-Modell**.

Was bedeutet "Flächen-Lage-Modell"

Für die Berechnung der Grundsteuer in Niedersachsen nach dem Flächen-Lage-Modell kommt es auf 5 Faktoren an:

1. die Fläche des Grundstücks,
2. die Wohnfläche des Gebäudes,
3. die Nutzung der Immobilie,
4. den Bodenrichtwert des Grundstücks und
5. den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle. Vielmehr sieht das Niedersächsische Grundsteuergesetz feste Berechnungsgrößen vor, sogenannte Äquivalenzzahlen (§ 4 (1) und (2) GrStG).

Die bisherigen **Hebesätze verlieren** mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums automatisch ihre **Gültigkeit**. Es ist daher notwendig zum 01.01.2025 neue Hebesätze zu beschließen.

Herausforderung bei der Bestimmung der Hebesätze:

Herausfordernd wirkt sich bei der Bestimmung des aufkommensneutralen Hebesatzes zum einen der Umstand aus, dass noch nicht alle Grundsteuermessbescheide der Grundsteuer A und Grundsteuer B vorliegen (Quantität). Dabei ist vor allem ungewiss, welche Anzahl an Grundsteuermessbescheiden in den nächsten Wochen und Monaten von der Finanzverwaltung noch an die Kommune übersandt werden. Denn durch Beendigungen von Aktenzeichen und Zusammenlegungen von Grundstücken zu wirtschaftlichen Einheiten unter einem (neuen) Aktenzeichen scheidet ein simpler Abgleich nach Anzahl und Aktenzeichen-Nummer der Grundlagenbescheide des Steuerjahres 2024 (alte Rechtslage) mit dem Steuerjahr 2025 (neue Rechtslage). Dies bedeutet, dass die nach aktuellem Stand vermeintlich „fehlenden“ Grundstücke/Aktenzeichen (im Vergleich zum Datenbestand nach altem Recht) teilweise zutreffend nicht mehr übermittelt werden. Auf der anderen Seite wird die Kommune darüber hinaus Messbescheide zu neuen Aktenzeichen übermittelt bekommen, die bislang nicht in der Buchhaltung registriert sind. Selbst für den Fall, dass die fehlende Bescheid-Anzahl „nur“ im niedrigen einstelligen Prozent-Bereich liegt und diese Bescheide erst nach Bestimmung des Hebesatzes der Kommune zugeleitet würden, so könnten diese im schlechtesten Fall einen erheblichen Teil am Grundsteuergesamtaufkommen ausmachen. Zusätzlich ist die Qualität der Datenlage eine Herausforderung bei der Bestimmung der Hebesätze. So gibt es in den Datensätzen (Grundlagenbescheiden) Fälle, bei denen fehlerhaft eingereichte Erklärungen ohne Beanstandung durch die Finanzverwaltung verarbeitet wurden. Auch das „Vergessen“ der Beantragung der Steuermesszahlbegünstigung für Wohnnutzung wirkt sich zu Ungunsten der Grundstückseigentümer aus. Die Kommune ist jedoch an den Grundlagenbescheid des Finanzamtes gebunden und darf nicht vom Bewertungsergebnis des Finanzamts abweichen. Die Kommune ist jedoch bestrebt, die höchsten Abweichungen dem Finanzamt zu melden und eine Änderung zugunsten der Steuerpflichtigen anzuregen. Bei der Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes muss demnach abgewogen werden, ob diese zu hohen Festsetzungen wieder herausgerechnet werden, denn die Änderungen an den Bescheiden werden, wenn überhaupt, voraussichtlich erst nach Festlegung des Hebesatzes vorgenommen. Eine weitere ungewisse Konstante sind die bereits beim Finanzamt eingegangenen Einsprüche und/oder Änderungsanträge der Steuerpflichtigen. Überwiegend richten sich diese zwar gegen die Bewertungsregeln des Landesgrundsteuergesetzes insgesamt und führen daher sehr wahrscheinlich nicht zu einer rückwirkenden Korrektur der Grundlagenbescheide. Einem anderen Teil dieser Einsprüche wird jedoch stattzugeben sein, sofern es sich um unzutreffende Erklärungsabgaben (z.B. Tippfehler, Vergessen des Miteigentumsanteils, doppelte Erklärungsabgaben, etc.) handelt. Auch sind darüber hinaus in einigen Fällen beim Finanzamt Wertgutachten von den Steuerpflichtigen eingereicht worden, mit welchen die Antragsteller eine Reduzierung des Grundsteuermessbetrags beantragen. Anträge dieser Art befinden sich teilweise noch in Bearbeitung bei der Finanzverwaltung und sind noch nicht beschieden worden. Darüber hinaus befinden sich auch noch Veranlagungen nach altem Recht in der Bearbeitung bei der Finanzverwaltung, die zum einen für die Vergleichsgröße des Grundsteueraufkommens nach altem Recht (bis 2024) von Relevanz für die Aufkommensneutralität nach neuem Recht (ab 2025) sind. Zum anderen fehlen diese Datensätze als Bemessungsgrundlage nach neuem Recht. Die Entwicklung des Datenbestandes ist daher weiterhin höchst dynamisch.

Aufkommensneutralität

Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst **aufkommensneutral** erfolgen. Das heißt dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an

Aufkommen aus der Grundsteuer hat, wie in den Jahren vor der Reform. Es gibt allerdings **keine gesetzliche Pflicht** zur Aufkommensneutralität!

Die Aufkommensneutralität wird pro Steuerart ausgewiesen. Hierbei wird es insbesondere bei der Grundsteuer B Belastungsverschiebungen zwischen verschiedenen Grundstücken geben. Als Referenz- / Vergleichswert für die Aufkommensneutralität dienen die prognostizierten Grundsteuererträge des Jahres 2024. Das bedeutet, es wird Grundstücke geben, für die ab dem Jahr 2025 deutlich mehr Grundsteuer als bisher zu bezahlen ist, und Grundstücke, für die deutlich weniger als bisher zu bezahlen ist. Dies ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die zwangsläufige Folge der Reform, an die die Gemeinde gebunden ist.

Ermittlung der neuen Hebesätze Grundsteuer A und Grundsteuer B:

Grundsteuer A	
Messbetragsaufkommen 2024	13.524,75 €
Alter Hebesatz in % in 2024	460%
Ertragsaufkommen 2024	62.213,86 €
Messbetragsaufkommen laut Steuerfestsetzung ab 01.01.2025	12.196,87 €
Berechneter Hebesatz in % in 2025	510,08%
Vorschlag der Verwaltung	520%
Ertragsaufkommen 2025	63.423,72 €
Aufkommensdifferenz	1.209,86 €

Grundsteuer B	
Messbetragsaufkommen 2024	27.503,11 €
Alter Hebesatz in % in 2024	460%
Ertragsaufkommen 2024	126.514,30 €
Messbetragsaufkommen laut Steuerfestsetzung ab 01.01.2025	80.213,40 €
Berechneter Hebesatz in % in 2025	157,72%
Vorschlag der Verwaltung	160%
Ertragsaufkommen 2025	128.341,44 €
Aufkommensdifferenz	1.827,14 €

Die oben dargestellte Berechnung beinhaltet den aufkommensneutralen Hebesatz pro Steuerart. Hintergrund ist, dass die werthaltigen Teile der Grundsteuer A nach altem Recht, die sogenannten Hofstellen (Wohngebäude), nach neuem Recht bereits der Grundsteuer B unterliegen. Hierdurch werden die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insgesamt bereits zwangsläufig von Gesetzeswegen höher besteuert als bisher.

Aufgrund der beschriebenen Dynamiken und Verwerfungen, kann es erforderlich sein, zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr 2024 (bis 30.06.) eine überholte Hebesatzsatzung vorzulegen, sofern gewichtige Änderungen in Form von Messbescheids-Übermittlungen des Finanzamtes gegenüber dem Status quo eintreten, durch welche mit den oben festgelegten Hebesätzen keine Aufkommensneutralität mehr zu erreichen wäre.

Dennoch sollen mit dieser Beschlussvorlage im Sinne einer transparenten Kommunikation der Gemeinderat und insbesondere die grundsteuerpflichtigen Bürgerinnen und Bürger wie auch Unternehmen über die ab 2025 geltenden Hebesätze informiert werden.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen die o.g. Hebesätze zur Grundsteuerreform 2025 im Sinne der Aufkommensneutralität zu beschließen.

Es **kann** vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuereinnahmen insgesamt **angemessen** im Jahr 2025 anzuheben.

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre **Haushalte auszugleichen**. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuell anstehenden Aufgaben nicht aus, müssen auch angemessene Steuererhöhungen diskutiert und bei Bedarf auch Mehreinnahmen aus den Realsteuern durch höhere Hebesätze generiert werden. Eine entsprechende Übersicht ist als Anlage 2 beigefügt.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt unverändert zum Vorjahr.

Beschlussempfehlung

Der Rat der Gemeinde Waddewitz beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern mit Wirkung vom 01.01.2025 für

1) Grundsteuer

a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) 520 v.H.

b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) 160 v.H.

2) Gewerbesteuer

410 v.H.

Der Gemeindedirektor

(Thomas Raubuch)

Anlage

1. Hebesatzsatzung

2. Alternative Berechnung bei einer Hebesatzerhöhung