

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2024/180

freigegeben am **14.11.2024**

Stab

Sachbearbeiter/in: Hollmeyer, Michael

Datum: 08.11.2024

Festsetzung der Realsteuerhebesätze für 2025

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.11.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Digitales
N	03.12.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	10.12.2024	Rat

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze für die Grundsteuer A und B sowie die Gewerbesteuer ab 2025 wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Grundsteuer

Mit Urteil vom 10.04.2018 hat das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuererhebung in ihrer jetzigen Form für verfassungswidrig erklärt, da die bisherige Berechnung der Grundsteuer auf Basis veralteter Einheitswerte erfolgte. Für eine gesetzliche Neuregelung gab das Gericht eine Frist bis Ende 2019 mit einer Umsetzungsfrist bis 01.01.2025 vor. Da sich nicht alle Bundesländer dem Bundesmodell des neuen Grundsteuergesetzes (GrStG) anschließen wollten, wurde eine Öffnungsklausel für andere Steuermodelle geschaffen, wovon auch das Land Niedersachsen Gebrauch gemacht hat.

Der Niedersächsische Landtag hat am 07.07.2021 das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) beschlossen und sich bei der Grundsteuer B für ein sogenanntes Flächen-Lage-Modell entschieden. Grundlage für die Bewertung eines Grundstücks bildet dabei neben der Wohn- und Nutzfläche auch die Grundstücksfläche sowie die Lage des Grundstücks innerhalb des Gemeindegebietes. Somit hat das Land Niedersachsen im Ergebnis seine eigene Entscheidung getroffen, inwieweit sich die Grundsteuerreform ab 01.01.2025 auf die Grundsteuermessbeträge und in der Folge auch auf die steuerliche Belastung der einzelnen Grundstücke (Grundsteuer B) auswirkt. Die Berechnung der Grundsteuer A erfolgt nach dem Bundesmodell.

Die Dreistufigkeit im Rahmen des Besteuerungsverfahrens bei der Grundsteuer hat sich auf Seiten der Finanzbehörde und der Kommunen grundsätzlich nicht verändert: Für die Feststellung des Äquivalenzbetrages (bisher Einheitswert) und des Grundsteuermessbetrages (Stufe 1 und 2) ist weiterhin die Finanzverwaltung zuständig. Die Festlegung der Grundsteuerhebesätze (als Multiplikator auf die vom Finanzamt ermittelten Messbeträge) und auch das Festsetzungs- beziehungsweise Veranlagungsverfahren liegt weiterhin in der Zuständigkeit der Kommunen.

Aufgrund der gesetzlichen Neuregelung mussten alle Grundstückeigentümer bis zum 31.01.2023 für jedes Grundstück eine Grundsteuererklärung bei den zuständigen Finanzämtern abgeben. Die Finanzämter haben daraufhin eine Neubewertung auf der Grundlage des GrStG und des NGrStG vorgenommen und zwei Bescheide versandt. Zum einen den Bescheid über den Grundsteueräquivalenzbetrag auf den 01.01.2022 und zum anderen den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2025. Die Grundsteuermessbeträge wurden zudem an die Kommunen übermittelt.

Es kann festgehalten werden, dass es durch die Grundsteuerreform zwischen der Grundsteuer A („agrarisches“, Grundbesitz von forst- und landwirtschaftlichen Betrieben) und der Grundsteuer B („baulich“, bebaute und bebaubare Grundstücke) und vor allem innerhalb der Grundsteuerarten zu Belastungsverschiebungen für die einzelnen Steuerpflichtigen kommt. Dies ist abhängig von den vom Finanzamt neu festgesetzten Grundsteuermessbeträgen für die einzelnen Grundstücke. Hierbei kann es sowohl zu Entlastungen als auch zu weiteren Belastungen bei der neu festgesetzten Grundsteuer kommen. Die Anpassung der Hebesätze auf Seiten der Kommune hat auf die Frage, welche Grundstücke durch die Reform im Ergebnis belastet oder entlastet werden, keinen maßgeblichen Einfluss.

Im Zusammenhang mit der Umstellung der Grundsteuer im Rahmen der Grundsteuerreform wird wiederholt die Behauptung aufgestellt, die Kommunen hätten über ihre Hebesätze eine Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer vor und nach der Umstellung herzustellen. Eine derartige Verpflichtung besteht allerdings nicht. Gemäß § 7 NGrStG besteht aber die Pflicht, einen aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B zu ermitteln und diesen sowie die Abweichung zum tatsächlich festgesetzten Hebesatz entsprechend darzustellen. Aus dem Wortlaut des § 7 Abs. 1 NGrStG ist abzuleiten, dass dafür das für 2025 eingeplante Grundsteueraufkommen (nach Umsetzung der Grundsteuerreform) dem für 2024 eingeplanten Grundsteueraufkommen (vor Umsetzung der Grundsteuerreform) gegenüberzustellen ist. Grundsätzlich steht es dem Rat frei, einen vom aufkommensneutralen Hebesatz abweichenden Hebesatz für 2025 und die Folgejahre festzulegen, da in § 7 Abs. 3 NGrStG eindeutig klargestellt wird, dass die Gemeinden weiterhin ihr im Grundsteuergesetz verankertes Hebesatzrecht wahrnehmen können. Allerdings soll der Bürger nachvollziehen können, inwieweit der Rat der Gemeinde einen anderen als den aufkommensneutralen Hebesatz beschließt.

Die Übermittlung der ab 01.01.2025 für die Veranlagung heranzuziehenden Grundsteuermessbeträge seitens des Finanzamtes Westerstede erfolgt im Rahmen eines elektronischen Datenträgeraustausches, wobei die entsprechenden Datensätze laufend an die Gemeinde Rastede übermittelt wurden und auch noch werden. Nach jetzigem Stand ist für die Grundsteueranmeldung von insgesamt 10.314 Grundstücken beziehungsweise Datensätzen auszugehen, wobei aktuell rund 10.100 Datensätze (rund 98 %) seitens des Finanzamtes übermittelt worden sind.

Diese Datensätze müssen verarbeitet und gegebenenfalls geprüft werden, wobei vorrangig die fehlerhaften Datensätze zu bearbeiten sind. Die bearbeiteten Datensätze fließen in ein sogenanntes Prognoseprogramm. Hierüber werden für jeden Datensatz die Messbeträge nach altem Recht und die bereits vorliegenden Messbeträge nach neuem Recht gegenübergestellt. Zudem kann das jeweilige Gesamtvolumen der Messbeträge ermittelt und verglichen werden.

Aufgrund der Vielzahl an übermittelten Datensätzen ist eine inhaltliche Prüfung der Grundsteuermessbeträge allerdings nicht möglich. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass eine nicht unerhebliche Zahl an übermittelten Datensätzen beziehungsweise Messbeträgen fehlerhaft ist. Dies liegt unter anderem daran, dass die Finanzämter die in den Steuererklärungen vermerkten Angaben der Grundstückseigentümer weitestgehend ohne Plausibilitätsprüfung übernommen haben.

Dies hat zur Folge, dass voraussichtlich noch eine größere Anzahl an bereits übermittelten Grundsteuermessbeträgen wieder vom Finanzamt korrigiert werden muss. Die Kommunen sind allerdings an die übermittelten Grundsteuermessbeträge (Grundlagenbescheide) des Finanzamtes gebunden, so dass gegebenenfalls auch fehlerhafte Grundsteuermessbeträge vorerst in die Grundsteuerveranlagung für 2025 einfließen.

Aktuell liegen zudem für rund 200 Grundstücke noch keine Grundsteuermessbeträge beziehungsweise Datensätze vor. Daher wurden diese Grundstücke mit durchschnittlichen Messbetragswerten in die Berechnung der Hebesätze einbezogen. Für diese Grundstücke kann eine Grundsteuerveranlagung erst erfolgen, wenn ein neuer Grundsteuermessbetrag seitens des Finanzamtes übermittelt worden ist. Eine Veranlagung für 2025 auf Basis des bisherigen Messbetrages ist rechtlich nicht zulässig.

Es bleibt festzuhalten, dass sich eine wirklich sichere und präzise Berechnung neuer aufkommensneutraler Hebesätze aufgrund der teilweise fehlerhaften und der teilweise noch nicht vorliegenden Datensätze schwierig gestaltet.

Auf Basis der übermittelten Datensätze und unter Berücksichtigung der vorangehend aufgeführten Unsicherheiten wurden für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B aufkommensneutrale Hebesätze ermittelt. Als Vergleichsgröße liegt der Ermittlung ein Aufkommen aus der Grundsteuer A in Höhe von 144.000 Euro (Planansatz 2024) und aus der Grundsteuer B in Höhe von 3.440.000 Euro (Planansatz 2024) zu Grunde.

Danach ergeben sich für 2025 folgende Hebesätze:

- Grundsteuer A 374 von Hundert (2024 = 330 von Hundert)
- Grundsteuer B 281 von Hundert (2024 = 350 von Hundert)

Aufgrund der separaten Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B kommt es zu deutlichen Verwerfungen hinsichtlich der Höhe der neuen Hebesätze. Bei der Grundsteuer B verringert sich der Hebesatz von 350 auf 281 Prozentpunkte (minus 69 Prozentpunkte), wobei sich der Hebesatz der Grundsteuer A dagegen von 330 auf 374 Prozentpunkte erhöht (plus 44 Prozentpunkte). Im Ergebnis liegt der neue Hebesatz der Grundsteuer A um 93 Prozentpunkte höher als der neue Hebesatz der Grundsteuer B.

Es stellt sich zudem die Frage, ob es im Hinblick auf die zum 01.01.2022 neu festgestellten Äquivalenzwerte noch zeitgemäß ist, für die Grundsteuer A und B differenzierte Hebesätze festzulegen, zumal das Grundsteuergesetz grundsätzlich eine Einheitlichkeit der Hebesätze vorsieht. Es wird daher vorgeschlagen, für die Grundsteuer A und B einen einheitlichen Hebesatz festzulegen.

Die Ermittlung dieses Hebesatzes erfolgt ebenfalls unter der Vorgabe einer Aufkommensneutralität auf Basis des gesamten Grundsteueraufkommens für 2024 (Planansatz gesamt = 3.584.000 Euro). Danach ergibt sich ein einheitlicher Hebesatz von 283 Prozentpunkten.

Es wird vorgeschlagen, die Hebesätze wie folgt festzusetzen:

- Grundsteuer A 283 von Hundert (2024 = 330 von Hundert)
- Grundsteuer B 283 von Hundert (2024 = 350 von Hundert)

Sollten sich im weiteren Verlauf der Umsetzung der Grundsteuerreform noch maßgebliche Änderungen ergeben, beispielsweise aufgrund von korrigierten und nachgemeldeten Datensätzen seitens des Finanzamtes, besteht die Möglichkeit, die Hebesätze noch nachträglich anzupassen

Gewerbsteuer

Der Hebesatz für die Gewerbsteuer beträgt unverändert 360 von Hundert.

Festsetzung der Realsteuerhebesätze für 2025

Die sogenannten Realsteuerhebesätze (Grundsteuer A und B sowie Gewerbsteuer) wurden bisher üblicherweise im Rahmen der Haushaltssatzung festgesetzt. Da sich die Hebesätze bei der Grundsteuer gegenüber dem Vorjahr ändern und der Haushalt 2025 voraussichtlich erst Ende Februar 2025 vom Rat beschlossen wird, müssen die neuen Hebesätze separat bis zum 31.12.2024 festgesetzt und beschlossen werden. Dies erfolgt in einer gesonderten Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze ab 2025 („Hebesatzsatzung“, siehe Anlage). Die Festsetzung der Hebesätze erfolgt somit losgelöst vom Beschluss des Haushalts 2025 beziehungsweise der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025.

Die Jahresveranlagung im Bereich der Grundabgaben (einschließlich der Grundsteuer auf Basis der neuen Hebesätze) und im Bereich der Gewerbsteuer sowie der Versand der Bescheide erfolgt Mitte Januar 2025.

Eine mögliche Anpassung der Hebesätze 2025 und eine entsprechende Änderung der Hebesatzsatzung kann noch bis zum 30.06.2025 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B zum 01.01.2025 ist gegenüber dem Haushaltsjahr 2024 von einem neutralen Aufkommen bei der Grundsteuer für 2025 auszugehen.

Auswirkungen auf das Klima:

Entfällt.

Anlagen:

Satzung der Gemeinde Rastede über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze für die Grundsteuer A und B sowie die Gewerbesteuer ab 2025.