

Top:

Beschlussvorlage Fürstenau FB 3/014/2024

Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.11.2024	Haushaltsausschuss	Vorberatung
25.11.2024	Haushaltsausschuss	Vorberatung
26.11.2024	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
10.12.2024	Stadtrat	Entscheidung

Reform der Grundsteuer - Hebesatzung

Zum 1. Januar 2025 tritt die Reform der Grundsteuer in Kraft. Hintergrund sind ein Urteil 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 von großer Bedeutung.

Gleichzeitig gilt es, erhebliche administrative Aufgaben zu bewältigen. Die Messbeträge der Finanzverwaltung sind mit einem neuen digitalen Verfahren abzurufen und zu verarbeiten. Auf dieser Basis sind für die Politik Vorschläge für die zukünftigen Hebesätze zu erarbeiten. Durch die automatisierte Übertragung hat die Verwaltung jedoch keinen Einfluss auf die Richtigkeit der zu veranlagenden Daten.

Gesetztes Ziel des Reformvorhabens und der beteiligten Institutionen war und ist die sogenannte Aufkommensneutralität. Das heißt, dass die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler durch die Reform nicht mehr belastet werden soll als bisher. Das heißt aber auch, dass sich die Steuerbelastung für manche Haushalte vermindern, für andere erhöhen wird. Aufgrund der neuen Erhebungsmethode (für Niedersachsen das sogenannte Flächen-Lage-Modell) ist dieses unvermeidbar und wird in der Bevölkerung sehr wahrscheinlich zu teils größerem Unmut führen und als ungerecht empfunden werden.

Neben der Fülle, der in den letzten Wochen durch unsere Datenzentrale übermittelten Daten, stellen auch weiterhin Übertragungsfehler durch technische Probleme eine Herausforderung für die Verwaltung dar. Daneben ist nicht sichergestellt, dass die durch die Grundstückseigentümer übermittelten Daten an das Finanzamt, die Grundlage für die dort erstellten Messbetragsbescheide sind, valide ermittelt worden sind. Die Systematik bietet Raum für viele verschiedene Fehler. Daher gibt es Unsicherheiten und Unvollständigkeiten bei den vorliegenden Daten.

Gemäß § 7 Nds. Grundsteuergesetz ist durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. Dabei ist das Grundsteueraufkommen, das nach den neuen Messbeträgen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen, das im Haushaltsplan für 2024 veranschlagt wurde, gegenüberzustellen. Die Gemeinde muss den aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Weise veröffentlichen. Eine gesetzliche Verpflichtung den sogenannten aufkommensneutralen Hebesatz festzusetzen, gibt es aber nicht.

Die Samtgemeinde Fürstenau steht bei der Vorgehensweise zur Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes in engem Austausch mit den Samtgemeinden Bersenbrück, Artland und

Neuenkirchen. Und zwar dahingehend, das Grundsteueraufkommen als Ganzes (A und B zusammen) zu betrachten, da einige Teile der alten Grundsteuer A in die Grundsteuer B verlagert wurden. Das heißt, die Basis der Grundsteuer A wurde verkleinert, die der Grundsteuer B vergrößert. Um diese Basisverschiebung zwischen den Grundsteuerarten aufkommensneutral darzustellen, schlägt die Verwaltung vor, den Hebesatz für die Grundsteuer A unverändert beizubehalten und lediglich den Hebesatz bei der Grundsteuer B variabel zu gestalten, um das gesamte Grundsteueraufkommen des Jahres 2024 aufkommensneutral und ohne Verwerfungen zwischen den Grundsteuerarten zu erhalten.

Für die Stadt Fürstenau ergibt sich anhand der vom Niedersächsischen Städte- und Gemeindebund vorgegebenen Formel und der derzeitigen Datenlage folgende Berechnung:

Berechnung mit Aufkommen GrSt nach Haushaltsplanung in 2024 und 2025		
Grundsteuer A 2024:		113.000,00 €
Grundsteuer B 2024:		1.314.000,00 €
Summe GrSt 24		1.427.000,00 €
Grundsteuer A 2025:	Messbetrag 23.437 € x 360% =	rd. 84.400,00 €
Messbetrag GrSt B 25:		498.093,00 €
Hebesatz GrSt A		360%
Hebesatz GrSt B		269,55%
Summe GrSt 25		1.427.000,00 €

Die Verwaltung legt jedoch bei der Ermittlung der Haushaltsplanansätze für das kommende Haushaltsjahr grundsätzlich die Sollfortschreibung für das zurückliegende Haushaltsjahr zugrunde. Das heißt, dass unterjährige Veranlagungen für vorherige Jahre nicht mitberücksichtigt werden.

Anhand dieser Daten ergibt sich folgende Berechnung, die aber nur geringfügig von der ersten Tabelle abweicht:

Berechnung mit gleichem Hebesatz GrSt A in 2024 und 2025 nach Sollfortschreibung		
Grundsteuer A 2024:		112.700,00 €
Grundsteuer B 2024:		1.323.700,00 €
Summe GrSt 24		1.436.400,00 €
Grundsteuer A 2025:	Messbetrag 23.437 € x 360% =	rd. 84.400,00 €
Messbetrag GrSt B 25:		498.093,00 €
Hebesatz GrSt A		360%
Hebesatz GrSt B		271,44%
Summe GrSt 25		1.436.400,00 €

Bei der Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes anhand der o.g. Aufstellung ist zu beachten, dass dem Finanzamt noch immer nicht alle Erklärungen der Steuerpflichtigen vorliegen und auch noch nicht alle Erklärungen durch das Finanzamt abgearbeitet werden konnten. Außerdem muss mit einer Fehlerquote in den Steuererklärungen gerechnet werden, die erst im Laufe des Jahres 2025 oder später festgestellt wird. Weiterhin gibt es technische Probleme, insbesondere was die korrekte Einspielung der Zerlegungsbescheide (wenn Grundstücke sich über mehrere Gemeinden erstrecken) betrifft. Somit bilden die derzeit vorliegenden Zahlen kein hundertprozentig korrektes Ergebnis ab und werden sich im Laufe des Jahres 2025 sehr wahrscheinlich noch ändern. Dennoch ist die Gemeinde verpflichtet, noch in diesem Haushaltsjahr eine Hebesatzung zu erlassen, um ab 2025 die Realsteuern erheben zu dürfen.

Sollte sich im Haushaltsjahr 2025 abzeichnen, dass Korrekturen erforderlich sind, ist gem. § 25 Abs. 3 GrStG der 30.06.2025 der letzte Zeitpunkt für den Beschluss einer Erhöhung der Hebesätze für das laufende Jahr. Eine Absenkung des Hebesatzes für 2025 kann auch nach diesem Zeitpunkt vorgenommen werden.

Ein entsprechender Entwurf einer Hebesatzung ist dieser Vorlage beigelegt, allerdings bisher ohne Festlegung auf konkrete Hebesätze.

Finanzielle Auswirkungen:

Der verbleibende Nettoanteil aus den Grundsteuererträgen nach Abzug der Umlagen ist bereits bei den derzeitigen Hebesätzen negativ.

Bei der Festsetzung eines aufkommensneutralen Hebesatzes würde die Stadt Fürstenau weiterhin mehr Umlagezahlungen leisten als sie durch die Grundsteuereinnahmen erwirtschaftet.

Nach derzeitiger Prognose verbliebe bei einem Hebesatz von 360 % für die Grundsteuer A und von 300 % für die Grundsteuer B ein kleiner Anteil i.H.v. rd. 31.500 € aus dem gesamten Grundsteueraufkommen nach Abzug der Umlagen bei der Stadt.

Bei dieser Prognoseberechnung sind die für das Jahr 2025 vom Land vorgegebenen Nivellierungssätze für die Grundsteuer A = 362 % und für die Grundsteuer B = 387 % angewandt worden. Mit Hilfe der Nivellierungssätze wird die Steuerkraftzahl errechnet, die dann die Grundlage für die Festsetzung der Umlagezahlungen bildet. Die Steuerkraftzahl errechnet sich aus den Messbeträgen der Grundsteuer A und B in der Zeit vom 01.10.2023 bis 30.09.2024 (Istaufkommen) multipliziert mit den o.g. Nivellierungssätzen.

Da die Reform zu erheblichen Verwerfungen bei den Hebesätzen der Grundsteuer führen wird, ist es jedoch unklar, ob die bisher im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs bei der Ermittlung von Schlüsselzuweisungen und Umlagen angewandte Nivellierung der Steuerkraft für die Grundsteuer weiterhin Anwendung findet. Ob und welche Alternativen zukünftig in Betracht kommen, muss sorgfältig geprüft werden.

M o o r m a n n
Fachdienst I

Beschlussvorschlag:

- Keiner -

R a m l e r
Fachbereich 3

M o o r m a n n
Fachdienst I

W ü b b e l
Stadtdirektor

Anlagen