

**Beschlussvorlage**  
**Vorlage Nr.: BV/0785/2021-2026**  
**öffentlich**  
**05.11.2024**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	18.11.2024	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	28.11.2024	Entscheidung

<b>Tagesordnungspunkt:</b>
<b>Grundsteuerreform - Hebesätze 2025</b>

**Beschlussempfehlung:**

**Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B werden für das Haushaltsjahr 2025 auf 250 Prozentpunkte festgesetzt.**

**Sach- und Rechtslage:**

Das Bundesverfassungsgericht hat die Festsetzung der jetzigen Grundsteuer, der eine Hauptfeststellung aus dem Jahre 1964 zugrunde liegt, für verfassungswidrig erklärt. Alle Steuerpflichtigen mussten neue Steuererklärungen abgeben. Das Land Niedersachsen hat sich für ein Flächen/Lagemodell entschieden. Die Grundsteuerreform tritt zum 01.01.2025 in Kraft.

Die FDP-Fraktion im Rat beantragt mit Schreiben vom 13.09.2024, die aktuellen Daten sowie eine mögliche Senkung der Hebesätze darzustellen. Der Antrag ist der Beschlussvorlage Nr. BV/0785/2021-22024 beigelegt.

Das Finanzamt bewertet anhand der eingereichten Steuererklärungen die einzelnen Grundstücke und errechnet den jeweiligen Grundsteuermessbetrag. Da das Finanzamt bei der Erstbewertung keine Plausibilitätsprüfung durchführt, kann es bei fehlerhaften Angaben zu großen Abweichungen kommen. Die Bewertungsrichtlinien haben sich zum bisherigen Recht stark verändert. Dadurch kann es auch bei korrekten Angaben zu großen Unterschieden zum bisherigen Messbetrag kommen. Ab 2025 werden bei Gebäuden die Ausstattung, Alter und Bauweise nicht mehr bewertet. Entscheidend sind Wohnfläche, Nutzfläche und Grundstücksgröße. Bislang gab es bei der Grundstücksgröße eine gewisse Höchstgrenze, die nunmehr entfällt. Dadurch steigen die Messbeträge insbesondere bei größeren Grundstücken, aber auch bei älteren Objekten. Ein Lagefaktor wird neu anhand der Bodenrichtwerte berücksichtigt. Der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde ergibt den Faktor 1, bessere Lagen haben einen höheren Faktor, schlechtere dementsprechend einen geringeren Faktor. Es wird jedoch nur innerhalb einer Gemeinde verglichen.

Bei der Grundsteuer A (agrarisches) gelten andere Regelungen. Die Wohngebäude der landwirtschaftlichen Höfe werden jedoch künftig nach der Grundsteuer B veranlagt. Dadurch

gibt es hier Verschiebungen zwischen der Gesamtsumme der Messbeträge A und B.

Die Verwaltung schlägt daher vor, weiterhin für die Grundsteuer A und B den gleichen Hebesatz festzusetzen und das Grundsteueraufkommen insgesamt zu betrachten.

Vom Finanzamt sind derzeit 6.187 Steuerfälle mit einem Gesamtmessbetrag von 1.015.144,87 € übermittelt worden. Die Messbetragsveränderungen staffeln sich wie folgt:

<b>6187 Steuerfälle insg. Davon weicht der neue Messbetrag gegenüber dem jetzigen ab:</b>	<b>Anzahl Steuerfälle</b>	<b>Abweichungsbetrag insg</b>	<b>in Prozent</b>
Steigerung um mehr als 10.000 €	2	- 98.558,28 €	23%
Steigerung um mehr als 5.000 €	4	- 29.332,37 €	7%
Steigerung um mehr als 1.000 €	27	- 52.824,99 €	12%
Steigerung um mehr als 500 €	58	- 38.729,65 €	9%
Steigerung um mehr als 100 €	727	-142.707,60 €	33%
Steigerung bis 100 €	3920	-124.206,58 €	29%
Senkung bis 100 €	1313	21.692,14 €	-5%
Senkung bis 500 €	130	25.258,22 €	-6%
Senkung um mehr als 500 €	6	4.684,29 €	-1%
Summe	6187	-434.724,82 €	100%

Bei der überwiegenden Mehrzahl verändert sich der Messbetrag somit nur geringfügig.

Der Haushaltsplanansatz 2024 für die Grundsteuer A und B beträgt 2.290.000,00 €. Der aufkommensneutrale Hebesatz wäre somit derzeit 225 Prozentpunkte. Es sind jedoch noch folgende Unschärfen bei der Berechnung vorhanden:

- Es sind noch etwa 600 Klärungsfälle durch die Einspielung der neuen Messbeträge abzarbeiten.
- Zahlreiche Einsprüche gegen die Festsetzung des neuen Grundsteuermessbetrages sind beim Finanzamt noch nicht entschieden.
- Es wird erwartet, dass nach Erhalt des Grundabgabenbescheides 2025 eine Vielzahl von Steuerpflichtigen eine neue Erklärung abgeben werden, da sie erst jetzt darauf aufmerksam werden, wie hoch der neue Messbetrag gestiegen ist.
- Es ist bereits jetzt bekannt, dass der Grundstückseigentümer mit der größten Fläche und einer neuen Grundsteuer von über 250.000 € Einspruch eingelegt hat.
- Neue Gebäude (Logistikzentrum Metropark) sind noch nicht nach dem alten Verfahren bewertet worden. Diese Neubewertungen müssten zum aufkommensneutralen Betrag hinzugerechnet werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte schlägt die Verwaltung vor, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B auf 250 Prozentpunkte festzusetzen. Gegenüber den jetzigen Hebesätzen ist dies eine **Senkung um 30 %**.

Die weitere Entwicklung ist zu beobachten. Bis zum 30.06. besteht noch die Möglichkeit, die

Hebesätze rückwirkend für das Haushaltsjahr zu korrigieren.

Es ist noch darauf hinzuweisen, dass beim kommunalen Finanzausgleich die Grundsteuererträge mit den Durchschnittshebesätzen (bisher 362 bzw. 387) berechnet werden. Hebesätze unterhalb des Durchschnittes bedeuten faktisch eine Schlechterstellung. Dies dürfte bei 250 Prozentpunkten der Fall sein.

Der Bürgermeister schlägt folgenden Beschluss vor:

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und B werden für das Haushaltsjahr 2025 auf 250 Prozentpunkte festgesetzt.

### **Antrag Berichterstattung Grundsteuer im FW-Ausschuss**