



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0558/2021-2026

Federführung: Fachbereich II	Datum: 12.11.2024
Bearbeiter: Martin Schulze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung	28.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	11.12.2024	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.12.2024	öffentlich

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Schladen-Werla für das Haushaltsjahr 2025

Zum 1. Januar 2025 tritt die Grundsteuerreform in Niedersachsen in Kraft. Hintergrund sind ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018, welches die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt und das Ziel, die Grundsteuer auf eine zeitgemäße, nachvollziehbare und gerechte Grundlage zu bringen. Das umfangreiche Reformvorhaben ist von großer Bedeutung, da die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden zählt.

Bisher wird die Grundsteuer anhand von Einheitswerten berechnet. Diese Werte stammen aus dem Jahr 1964 (betrifft die alten Bundesländer) bzw. aus dem Jahr 1935 (betrifft die neuen Bundesländer). Die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstücks wird durch diese Werte nicht widerspiegelt und gleichartige Grundstücke werden unterschiedlich behandelt.

Deshalb hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Berechnungsmethode für verfassungswidrig erklärt. Zugleich forderte das Bundesverfassungsgericht eine gesetzliche Neuregelung der Grundsteuer. Dem ist der Gesetzgeber mit dem im November 2019 verabschiedeten Grundsteuer-Reformgesetz nachgekommen. Dabei haben die Länder die Möglichkeit erhalten, mittels Landesgesetz vom Bundesgesetz abzuweichen. Einige Länder haben davon Gebrauch gemacht, unter anderem Niedersachsen.

Der Niedersächsische Landtag hat am 07. Juli 2021 ein Grundsteuergesetz verabschiedet, dem das vom Land selbst entwickelte Flächen-Lage-Modell zu Grunde liegt. Das Land hat damit eine eigene, einfache und gerechte Grundsteuer bekommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 des Nds. Grundsteuergesetzes (NGrStG) beginnt ab dem 01.01.2025 ein neuer Hauptveranlagungszeitraum. Somit verlieren mit Ablauf des 31.12.2024 die alten Werte ihre Gültigkeit und es müssen für das Jahr 2025 neue

Hebesätze für die Grundsteuer festgelegt werden. Dies sollte wie bisher in einer eigenständigen Satzung erfolgen. Die letzte Satzung der Gemeinde Schladen-Werla über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze wurde am 29.10.2020 mit Wirkung zum 01.01.2021 beschlossen.

Gem. § 7 Abs. 1 NGrStG hat die Gemeinde bei der Hauptveranlagung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln.

Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleich bliebe.

Gemäß § 7 Abs. 2 NGrStG muss die Gemeinde den aufkommensneutralen Hebesatz und die Abweichungen des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Art und Weise veröffentlichen. Dies bezieht sich lediglich auf die Grundsteuer B.

Eine gesetzliche Verpflichtung, einen aufkommensneutralen Hebesatz festzusetzen, gibt es jedoch nicht.

Bezüglich der Grundsteuer A gibt es keine entsprechenden Ausführungen. Es ist jedoch sinnvoll, bei Grundsteuer A und B ähnlich vorzugehen.

Zu beachten ist, dass ein Teil der bisherigen Grundsteuer A jetzt der Grundsteuer B zugeschrieben wird. Dies liegt daran, dass landwirtschaftlichen Betrieben nach der neuen Regelung nicht mehr die Wohngebäude und den dazu gehörigen Grund und Boden umfassen. Wohnteile, Altenteile, Betriebsleiterwohnungen und Arbeiterwohnungen sollen künftig dem Grundvermögen zugerechnet und deshalb mit der Grundsteuer B besteuert werden. Dies führt somit dazu, dass die Grundsteuer A für das Jahr 2025 geringer ausfällt, die Grundsteuer B dementsprechend höher.

Das Landesamt für Steuern hat dem Finanzamt Wolfenbüttel mit Stand 26.09.2024 Auswertungen zur Verfügung gestellt, aus denen Folgendes hervorgeht:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Anzahl festgesetzter Messbeträge	412	3.621
Anzahl Messbeträge mit 0 €	8	1
Anzahl Fälle in Bearbeitung	92	150
Summe Messbeträge	14.225,34 €	365.478,21 €
Summe Messbeträge (Zerlegung)	8.060,35 €	-
Summe Messbeträge insgesamt	22.285,69 €	365.478,21 €

Im weiteren Verlauf werden auf Grundlage der übermittelten Daten die aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer A, Grundsteuer B und für beide Steuern gemeinsam berechnet.

Berechnung Grundsteuer A:

Durchschnittlicher Grundsteuermessbetrag der bisher festgesetzten Messbeträge

$$22.285,69 \text{ €} / 412 = \mathbf{54,09 \text{ €}}$$

Zu erwartender Grundsteuermessbetrag

$$54,09 \text{ €} \times (412+92) = \mathbf{27.261,36 \text{ €}}$$

Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes

$$\text{Jahressoll 2024} = 230.000 \text{ €}$$

$$230.000 \text{ €} / 27.261,36 \text{ €} = 8,44 = \mathbf{844 \text{ v. H.}}$$

Berechnung Grundsteuer B:

Durchschnittlicher Grundsteuermessbetrag der bisher festgesetzten Messbeträge

$$365.478,21 \text{ €} / 3.621 = \mathbf{100,93 \text{ €}}$$

Zu erwartender Grundsteuermessbetrag

$$100,93 \text{ €} \times (3.621+150) = \mathbf{380.607,03 \text{ €}}$$

Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes

$$\text{Jahressoll 2024} = 1.533.180 \text{ €}$$

$$1.533.180 \text{ €} / 380.607,03 \text{ €} = 4,03 = \mathbf{403 \text{ v. H.}}$$

Nach dieser Berechnung würde es bedeuten, dass die Gemeinde den Hebesatz für Grundsteuer A auf 844 v. H. anheben, den Hebesatz für Grundsteuer B hingegen auf 403 v. H. senken müsste, um aufkommensneutral zu sein.

Die Verwaltung empfiehlt, dass sich die Aufkommensneutralität auf die Summe der Grundsteuer A und Grundsteuer B bezieht und die Hebesätze somit gleich festgesetzt werden. Bei einer zu starken Abweichung vom aufkommensneutralen Hebesatz, vor allem nach oben, ist davon auszugehen, dass dies den Unmut der Bevölkerung nach sich zieht.

Berechnung Grundsteuer A und B

Durchschnittlicher Grundsteuermessbetrag der bisher festgesetzten Messbeträge

$$(22.285,69 \text{ €} + 365.478,21 \text{ €}) / (412+3.621) = \mathbf{96,15 \text{ €}}$$

Zu erwartender Grundsteuermessbetrag

$$96,15 \text{ €} \times (412+92+3.621+150) = \mathbf{411.041,25 \text{ €}}$$

Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes

$$\text{Jahressoll 2024} = 230.000 \text{ €} + 1.533.180 \text{ €} = 1.763.180 \text{ €}$$

$$1.763.180 \text{ €} / 411.041,25 \text{ €} = 4,29 = \mathbf{429 \text{ v. H.}}$$

Bei einer gemeinsamen Betrachtung von Grundsteuer A und B würde sich somit ein aufkommensneutraler Hebesatz von 429 v. H. ergeben.

Die bisherigen Berechnungen basieren lediglich auf den Durchschnittswerten, die vom Landesamt für Steuern zur Verfügung gestellt worden sind. Das bedeutet, es können bei den noch offenen Fällen durchaus Ausreißer nach oben oder unten vorhanden sein, die zu Abweichungen führen. Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, zumal dem Finanzamt auch etliche Einsprüche vorliegen. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass das Landesamt für Steuern keine neuen und aktuelleren Auswertungen zur Verfügung stellen wird. Es ist durchaus möglich, dass einige Grundlagenbescheide erst im Laufe des Jahres 2025 ergehen.

Der niedersächsische Städte- und Gemeindebund hat in seinem Rundschreiben Nr. 161/2024 ein Excel-Formular zur Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes 2025 zur Verfügung gestellt.

Berechnung des neutralen Hebesatzes mit den Planzahlen zum Haushaltsjahr 2024:

Variante	Jahr	(fiktive) Messbeträge			Hebesätze		Planaufkommen lt. HH-Plan		
		GrdSt. A	GrdSt. B	Summe	GrdSt. A	GrdSt. B	GrdSt. A	GrdSt. B	Summe
Zahlen des Vorjahres	2024	48.936	326.209	375.145	470	470	230.000	1.533.180	1.763.180
Hebesatz A wie B	2025	22.286	365.478	387.764	455	455	101.334	1.661.846	1.763.180

Es würde sich ein Hebesatz von **455 v. H.** ergeben.

Berechnung des neutralen Hebesatzes mit den mittelfristigen Planzahlen zum Haushaltsjahr 2025:

Variante	Jahr	(fiktive) Messbeträge			Hebesätze		Planaufkommen lt. HH-Plan		
		GrdSt. A	GrdSt. B	Summe	GrdSt. A	GrdSt. B	GrdSt. A	GrdSt. B	Summe
Zahlen des Planjahres	2025	48.936	326.209	375.145	470	470	230.000	1.579.175	1.809.175
Hebesatz A wie B	2025	22.286	365.478	387.764	467	467	103.979	1.705.196	1.809.175

Es würde sich ein Hebesatz von **467 v. H.** ergeben.

Die mittelfristigen Planzahlen ergeben sich unter anderem aus der Berücksichtigung der geplanten Baugebiete sowie der Orientierungsdaten des NSGB.

Berechnung des neutralen Hebesatzes mit den durchschnittlich zu erwartenden Messbeträgen bezogen auf das Haushaltsjahr 2024:

Variante	Jahr	(fiktive) Messbeträge			Hebesätze		Planaufkommen lt. HH-Plan		
		GrdSt. A	GrdSt. B	Summe	GrdSt. A	GrdSt. B	GrdSt. A	GrdSt. B	Summe
Zahlen des Vorjahres	2024	48.936	326.209	375.145	470	470	230.000	1.533.180	1.763.180
Hebesatz A wie B	2025	27.261	380.607	387.764	432	432	117.849	1.645.331	1.763.180

Es würde sich ein Hebesatz von **432 v. H.** ergeben.

Diese Berechnungen beruhen jedoch, wie oben bereits erwähnt, auf selbst ermittelten Durchschnittswerten.

Seit dem 01.01.2021 hat die Gemeinde Schladen-Werla für die Grundsteuer A und Grundsteuer B einen einheitlichen Hebesatz von 470 v. H.

Die Verwaltung empfiehlt, sich an dem ermittelten aufkommensneutralen Hebesatz mit den bisherigen Messbeträgen des Landesamtes für Statistik (Stand 26.09.2024) und den mittelfristigen Planzahlen aus 2024 für das Haushaltsjahr 2025 zu orientieren. Dieser spiegelt zum einen durch die tatsächlich bereits verarbeiteten Messbeträge sowie zum anderen durch die Berücksichtigung der Orientierungsdaten des NSGB den aufkommensneutralen Hebesatz am besten wider. Anhand der vorab dargestellten und aktuell vorliegenden Messbeträge unter Heranziehung der mittelfristigen Planzahlen aus dem Jahr 2024 für das Haushaltsjahr 2025 beläuft sich der aufkommensneutrale Hebesatz auf 467 v.H. und liegt somit nur drei Prozentpunkte unter dem aktuellen Hebesatz. Die sich ergebende Differenz von rd. 13,5 T€ (Mipla 2024 für HHJ 2025 1.809,2 T€ (GrSt A+B) – HHP 2025 1.822,7 T€ (GrSt. A+B)) dient als Konsolidierungsbetrag.

Gemäß § 25 Abs. 3 NGrStG besteht jedoch die Möglichkeit, den Hebesatz bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres (hier 30.06.2025) mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres noch einmal zu ändern. Nach diesem Zeitpunkt ist nur noch eine Änderung möglich, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet, demnach geringer wird.

Somit hat die Verwaltung immer noch die Möglichkeit, den Hebesatz nachträglich zu ändern, sollten bei vollständiger Verarbeitung aller Grundsteuermessbescheide sehr hohe Abweichungen auftreten.

Beschlussvorschlag

Die Satzung der Gemeinde Schladen-Werla über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Martin Schulze
Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Anlage/n
Entwurf Hebesatzsatzung