

Sitzungsdrucksache

R 92/XVIII. Wahlperiode

Datum: 28.11.2024

Aktenzeichen: I/7.0

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	Ö	N	Ergebnis
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	11.12.2024		X		
Verwaltungsausschuss	17.12.2024			X	
Rat der Stadt	19.12.2024		X		

TOP

Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Bad Lauterberg im Harz (Hebesatzsatzung) ab dem 01.01.2025

Beschlussvorschlag:

Nach Beratungen im Finanz- und Wirtschaftsausschuss und im Verwaltungsausschuss beschließt der Rat der Stadt Bad Lauterberg im Harz den Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Bad Lauterberg im Harz (Hebesatzsatzung) ab dem 01.01.2025.

Begründung:

Bereits im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bisherigen Regelungen zur Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt und dem Gesetzgeber auferlegt, eine verfassungskonforme Neuregelung in Kraft zu setzen.

Diesen Auftrag hat der Bund am 26. November 2019 mit dem Grundsteuer-Reformgesetz umgesetzt. Eine neu eingeführte Länderöffnungsklausel ermöglicht abweichende Länderregelungen. Das Land Niedersachsen hat sich – abweichend vom Bundesrecht – für ein eigenes Bewertungsmodell entschieden: das „Flächen-Lage-Modell“.

Das neue Recht ist ab dem 01.01.2025 (Hauptveranlagungszeitpunkt gem. § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Grundsteuergesetz) umzusetzen.

Nach § 25 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GStG) wird der Hebesatz für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festgesetzt. Die bisher geltenden Grundsteuerhebesätze verlieren damit kraft Gesetzes zum 01.01.2025 ihre Gültigkeit.

§ 7 Abs. 2 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes schreibt vor, dass die Gemeinden bei der Hauptveranlagung einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln haben.

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.

Im Haushaltsjahr 2024 war folgendes Grundsteueraufkommen veranschlagt:

Grundsteuer B	2.070.000,00 €
Grundsteuer A	53.000,00 €

Diese Beträge errechneten sich auf Basis der bisherigen Grundsteuermessbeträge und dem Hebesatz von 450 v.H. auf Grundsteuer A und B.

Für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes hat der Nieders. Städte- und Gemeindebund den Gemeinden mit Rundschreiben Nr. 151/2024 nachstehende Berechnungsformel an die Hand gegeben:

$$\begin{aligned} & \text{Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B 2025} \\ & \left(\frac{\text{Plan-Aufkommen Grundsteuer A und B lt. Haushaltsplan 2024} - \text{Plan-Aufkommen Grundsteuer A lt. Haushaltsplan 2025}}{\text{Messbetrag Grundsteuer B 2025}} \right) * 100 \end{aligned}$$

Das Grundsteuer A-Aufkommen ist dabei als Konstante zu sehen (jeweils 53.000,00 € geplant), so dass sich der aufkommensneutrale Hebesatz der Grundsteuer B aus dem Ansatz 2024 für die Grundsteuer B und den vom Landesamt für Steuern für Bad Lauterberg im Harz ermittelten Grundsteuermessbeträgen errechnet. Bei einem Ansatz 2024 in Höhe von 2.070.000,00 € und Messbeträgen Grundsteuer B von insgesamt 666.234,43 € (Stand 26.11.2024) errechnet sich für die Grundsteuer B ein aufkommensneutraler Hebesatz von 310,70 v.H..

Um bei der Grundsteuer A den Betrag von 53.000,00 € wieder zu erreichen, wäre bei den vom Landesamt für Steuern mitgeteilten Messbeträgen in Höhe von 11.490,00 € ein Hebesatz von 461,24 v.H. erforderlich. Um insbesondere die Landwirtschaft nicht noch stärker zu belasten, wird vorgeschlagen, den Hebesatz auf die Grundsteuer A bei den bisherigen 450 v.H. zu belassen. Es entstehen Mindererträge von ca. 1.300,00 €.

Bei der Grundsteuer B wird hingegen vorgeschlagen, dass der Hebesatz auf 320 v.H. festgesetzt wird. Dieser Vorschlag beruht darauf, dass augenscheinlich viele Messbeträge auf offensichtlich falschen Angaben beruhen und somit voraussichtlich im Rahmen von Änderungsmeldungen noch korrigiert werden. Überwiegend wird dies bei den Fällen geschehen, die einen zu hohen Messbetrag mitgeteilt bekommen haben und dies merken,

wenn ihnen der Grundsteuerbescheid zugeht. Inhaltlich falsche Bescheide können durch Abgabe einer neuen Grundsteuererklärung Änderungsmeldungen an das Finanzamt können nach dessen Aussage noch das ganze Jahr 2025 abgegeben werden.

Daher ist davon auszugehen, dass eine Aufkommensneutralität mit dem jetzt errechneten Hebesatz von 310,70 v.H. nicht zu erreichen ist. Mit dem vorgeschlagenen Hebesatz von 320 v.H. ist auf Basis der bisherigen Messbeträge ein „Puffer“ von ca. 62.000,00 € verbunden.

Nachstehend einige Beispiele für individuelle Auswirkungen des Hebesatzes von 320 v.H. gegenüber dem errechneten aufkommensneutralen Hebesatz von 310,70 v.H.:

Grundstück	Mess-	Steuer	Mess-	Hebesatz	Hebesatz	Diff.
	bisher	bisher	neu	310,70	320	
Ahnstraße Wohnung	61,02 €	274,59 €	44,66 €	138,76 €	142,91 €	4,15 €
Heikenbergstr. Wohnung	49,03 €	220,64 €	34,50 €	107,19 €	110,40 €	3,21 €
Hauptstraße, Geschäftsgrundstück	485,49	2.184,71 €	369,05 €	1.146,64 €	1.180,96 €	34,32 €
Hauptstraße, 2-Fam.-Haus Altbau	13,00 €	58,50 €	99,50 €	309,15 €	318,40 €	9,25 €
Sportplatzstraße, 2-Fam.-Haus	41,21 €	185,45 €	104,57 €	324,90 €	334,62 €	9,73 €
Hirtenweg, 2-Fam.-Haus	156,44 €	703,98 €	149,63 €	464,90 €	478,82 €	13,92 €
Breslauer Straße, 2-Fam.-Haus	21,40 €	96,30 €	96,07 €	298,49 €	307,42 €	8,93 €
Uferstraße, Einfamilienhaus	37,89 €	170,51 €	354,24 €	1.100,62 €	1.133,57 €	32,94 €
Uferstraße, Einfamilienhaus neu	119,74	538,83 €	123,44 €	383,53 €	395,01 €	11,48 €
Stollenweg, Mehrfamilienhaus	221,90	998,55 €	195,38 €	607,05 €	625,22 €	18,17 €

Trotz all dieser Unsicherheiten sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Hebesätze für die Grundsteuer A und B festzulegen, da nur so bereits eine Steuererhebung zum ersten Steuertermin 15.02.2025 umsetzbar ist.

Zum Jahresende 2025 wird die Sachlage evaluiert und ggf. eine Anpassung der Hebesätze zum 01.01.2026 vorgeschlagen.

Nach § 112 Abs. 2 Nr. 3 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) werden die Hebesätze für die Realsteuern (Grundsteuer und Gewerbesteuer) im Rahmen der Haushaltssatzung für jedes Haushaltsjahr formell festgesetzt und vom Landkreis Göttingen genehmigt.

Die Grundsteuerhebesätze und der Gewerbesteuerhebesatz werden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung - wie bisher - in einer separaten Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) beschlossen. Diese bedarf keiner kommunalaufsichtlichen Genehmigung.

Nach § 9 Abs. 1 des Nieders. Grundsteuergesetzes (NGrStG) vom 07. Juli 2021 werden die Grundsteuermessbeträge zum 01. Januar 2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung).

Der aufkommensneutrale Hebesatz und die Abweichung des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz ist in geeigneter Art und Weise zu veröffentlichen (§ 7 Abs. 2 NGrStG). Aus diesem Grund wurde in der Hebesatzsatzung ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wurde nicht angepasst; er beläuft sich seit dem 01.01.2020 unverändert auf 410 v. H..

Der Entwurf der Hebesatzsatzung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.



Bürgermeister



Städtischer Rat