



**Vorlage Nr.:**  
  
**32/2024**

### Beschlussvorlage

**Zu den Sitzungen:**

Wulften am Harz:  
 Verwaltungsausschuss  
 Rat der Gemeinde Wulften am Harz

**Für persönliche Vermerke**

TOP	Ja	Nein	Enth.

X                      öffentlich  
    nichtöffentlich

**Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern in der Gemeinde Wulften am Harz - Hebesatzsatzung -**

Anlagen: - 1 -

**Finanzielle Auswirkungen:**

Gesamtkosten der Maßnahmen	jährliche Folgekosten	Eigenanteil	erwartete Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge o.ä.)
0,00	0,00	keine <input type="checkbox"/>	0,00

Mittel stehen zur Verfügung		Veranschlagung im Haushaltsjahr	Teil des Haushaltsplanes	Veranschlagung im IP des Jahres/der Jahre	in Höhe von	Produktkonto
Ja	Nein					
X		2024				

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der **Gemeinde Wulften am Harz** beschließt den Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern in der **Gemeinde Wulften am Harz - Hebesatzsatzung -** in der dieser Vorlage als Anlage beigefügten Fassung.

## **Erläuterung:**

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) wurde die Einheitsbewertung von Grundstücken für Zwecke der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber erhielt eine Frist zur gesetzlichen Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019. Nach Verkündung der Neuregelung dürfen die bisherigen Regelungen längstens bis zum 31.12.2024 angewandt werden. Durch das Grundsteuerreformgesetz werden nun die auf der Basis der Einheitswerte ergangenen Grundsteuerbescheide mit Ablauf des Jahres 2024 kraft Gesetzes aufgehoben (§ 266 Absatz 4 Bewertungsgesetz). Der kommunale Satzungsgeber muss die ab 2025 geltenden Hebesätze aktiv neu festlegen. In der Gesetzesbegründung zum Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber an die Gemeinden appelliert, „die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern.“

Bund, Länder und Kommunen sind sich einig, dass sich allein aus der Umstellung der Steuer auf ein neues Verfahren kein höheres Steueraufkommen, also keine Steuererhöhung insgesamt, ergeben soll. Um für die notwendige Transparenz zu sorgen, verpflichtet der niedersächsische Gesetzgeber jede Kommune dazu, einen aufkommensneutralen Hebesatz auszuweisen. Wie in jedem anderen Jahr aber auch, kann die individuelle Haushaltssituation einer Stadt oder einer Gemeinde unabhängig von der Verfahrensumstellung durchaus eine Anhebung der Hebesätze erfordern. Dies ist auch zulässig und im niedersächsischen Landesrecht klargestellt.

Die gesetzliche Pflicht zur Ausweisung des aufkommensneutralen Hebesatzes nach § 7 NGrStG beschränkt sich allein auf die Grundsteuer B. Insofern ist die Gemeinde im Umgang mit der Grundsteuer A relativ frei. Es spricht jedoch nichts dagegen, hier freiwillig eine ähnliche Vorgehensweise zu betreiben, zumal sich durch die Grundsteuerreform auch eine Änderung im Bewertungsrecht für den Bereich der Land- und Forstwirtschaft ergibt. Die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und Gebäudeteile der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe unterliegen ab 2025 aus bewertungsrechtlichen Gründen der Grundsteuer B. Bis einschließlich 2024 waren sie als Teil des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mit Grundsteuer A zu besteuern.

In jedem Fall ist aber klar, dass mit der Grundsteuerreform keine Belastungsneutralität für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger einhergehen kann, in dem Sinne, dass so viel gezahlt wird wie bisher. Denn das alte System mit den daraus resultierenden jeweiligen Beträgen wurde ja gerade vom BVerfG als verfassungswidrig angesehen. Die Höhe der Steuer, die individuell gezahlt wird, wird sich demnach in den meisten Fällen verändern. Einige Bürgerinnen und Bürger werden mehr bezahlen und andere weniger als vorher. Die durch die Grundsteuerreform festgestellten neuen Werte sind nicht mit den bisherigen Einheitswerten vergleichbar, da die neuen Beträge nach einem wertunabhängigen Verfahren ermittelt wurden und anders als zuvor keinen Verkehrswert oder vergleichbaren Wert darstellen.

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26. November 2019 (Grundsteuerreformgesetz, BGBl I S. 1794) hat der Bundesgesetzgeber die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neuregelung geschaffen. Die Länder können gemäß Artikel 105 Absatz 2 des Grundgesetzes i.V.m. Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nr. 7, Artikel 125b Absatz 3 des Grundgesetzes hiervon abweichende Regelungen treffen (Länderöffnungsklausel).

Das Land Niedersachsen hat sich hinsichtlich der Bewertung des Grundvermögens für das Flächenlage-Modell entschieden (siehe Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG)). Grundlage sind die Flächen des Grund und Bodens und des Gebäudes multipliziert mit einer Äquivalenzzahl (bestimmter Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) und einem sogenannten Lage-Faktor (Zu- oder Abschlag

für die Lage des Grundstücks) für das jeweilige Grundstück. Für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen gelten hingegen die auf Bundesebene beschlossenen Vorschriften gem. § 232 ff. des Bewertungsgesetzes (BewG).

Es wird vorgeschlagen, die Aufkommensneutralität an der bisherigen Summe der beiden Grundsteuern A und B auszurichten und beide Hebesätze der Grundsteuer A und B in der **Gemeinde Wulften am Harz auf 262 v.H.** neu festzusetzen, um die durch das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10. April 2018 erforderlich gewordene Grundsteuerreform umzusetzen.

Eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens von bisher rund 277.000,00 Euro ist damit nicht verbunden (Aufkommensneutralität). Die Gemeinde Wulften am Harz möchte dem Ziel der Aufkommensneutralität grundsätzlich entsprechen um damit ein konstantes Grundsteueraufkommen zu realisieren.

Es wird außerdem der Erlass einer separaten Hebesatzsatzung für die Realsteuern empfohlen. Sofern die Festsetzung der Hebesätze wie bisher in der Haushaltssatzung erfolgen würde, wäre eine mögliche Änderung der Hebesätze nur über eine Nachtragshaushaltssatzung möglich (vgl. § 115 NKomVG). Für die Nachtragshaushaltssatzung würden die analogen Vorschriften zur Haushaltssatzung gelten, d.h. die entsprechenden Verfahrensvorschriften sind anzuwenden (z.B. die Vorlage bei der Kommunalaufsicht). Eine separate Hebesatzsatzung hat dagegen den Vorteil, dass eine Änderung der Hebesätze im Rahmen einer verfahrenseinfacheren Nachtragssatzung zur Hebesatzsatzung durch Ratsbeschluss und anschließende Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgen kann.

Gem. § 25 Abs. 3 GrStG ist der 30.06.2025 der letzte Zeitpunkt für den Beschluss über die Änderung des Hebesatzes, sofern er die Höhe der letzten Festsetzung überschreitet. Absenkungen können auch nach diesem Zeitpunkt vorgenommen werden.

Außerdem ist durch den rechtzeitigen Erlass einer separaten Hebesatzsatzung für die Realsteuern die Sollstellung der Forderungen und Versendung der Bescheide über Grundbesitzabgaben vor der ersten gesetzlichen Quartalsfälligkeit am 15.02.2025 möglich, denn Abgabepflichtige, die einen Dauerauftrag eingerichtet haben, würden ohne neuen Bescheid zur Fälligkeit den „alten“ Betrag überweisen. Die entstandene Differenz zwischen Zahlung und späterer tatsächlichen Festsetzung müsste dann kasenseitig aufwendig erstattet, angemahnt oder umgebucht werden. Darüber hinaus darf für jede wirtschaftliche Einheit die Grundsteuer in 2025 erst festgesetzt werden, wenn ein neuer Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes erstellt wurde. Eine vorläufige Festsetzung der Grundsteuer auf Basis des aktuell bis zum 31.12.2024 geltenden Grundsteuermessbetrages ist ausgeschlossen. Um die Grundsteuerbescheide wie gewohnt versenden zu können, muss zu diesem Zeitpunkt ein Grundsteuerhebesatz festgesetzt sein.

Für die Berechnung des „aufkommensneutralen Hebesatz“ für die Grundsteuer B 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. Dieser „aufkommensneutrale Hebesatz“ für die Grundsteuer B ist nach § 7 NGrStG in geeigneter Art und Weise zu veröffentlichen. Nach der Beschlussfassung wird diesbezüglich eine entsprechende Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgen und damit wird dann dieser Vorgabe entsprochen.

gez. Kaiser