

Bredstedt

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Mittleres Nordfriesland

Vorlage (019/620/2024) Datum: 29.10.2024

Beratung und Beschlussfassung über die Hebesätze ab 2025 im Zuge der Grundsteuerreform

federführendes Amt: öffentlich
Finanzabteilung

AZ:

mitwirkende Ämter:

Sachbearbeiter/in:
Jonas Carstensen

BERATUNGSFOLGE

DATUM

Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bredstedt
Stadtvertretung Bredstedt

Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung mit Urteil vom 10. April 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste, dieses ist auch erfolgt. Die Anwendung des bisherigen Bewertungsgesetzes hat das Bundesverfassungsgericht bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer. Schleswig-Holstein wendet das sogenannte Bundesmodell der Grundstücksbewertung an. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür haben die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das Finanzamt übermittelt. Die Finanzämter haben alle Grundstücke neu bewertet und den Gemeinden daraus berechnete Grundsteuermessbeträge übermittelt.

Berechnung der Grundsteuer:

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

- 1) Berechnung des Grundsteuerwerts – wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen

Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde). Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

- 2) Der neu ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert, das ergibt den Grundsteuermessbetrag.
 - Für die Grundsteuer A wird mit der Steuermesszahl 0,55 v. T. multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,55 = Grundsteuermessbetrag).
 - Für die Grundsteuer B wird mit der Steuermesszahl 0,31 v. T. (Wohnbebauung) bzw. 0,34 v. T. (sonstige z. B. unbebaute Grundstücke und Geschäftsgrundstücke) multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,31 = Grundsteuermessbetrag).
- 3) Mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz wird der Grundsteuermessbetrag eines jeden Grundstückes multipliziert.

Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden:

Durch die Neubewertung aller Grundstücke ändert sich die Gesamtsumme der Grundstücksmessbeträge in einer Gemeinde. Sie kann mehr oder weniger deutlich über oder unter der bisherigen Summe liegen. Blieben die Hebesätze unverändert, würde das Grundsteueraufkommen der Gemeinde dann sinken oder steigen. Daher ist es unerlässlich, dass die Gemeinde neu über die Hebesätze entscheidet. So kann die Gemeinde dafür sorgen, dass sich insgesamt ihr Grundsteueraufkommen nicht verringert.

Die Anpassung der Hebesätze gegenüber dem Jahr 2024 ergibt sich neben den gesetzlichen Änderungen aus folgenden Gründen:

	2024			2025		
	Hebesatz	Messbetrag	Voraussichtliches Aufkommen	Hebesatz* **	Messbetrag**	Voraussichtliches Aufkommen
Grundsteuer A	380%	2.170,00 €	8.246,00 €	304%	2.381,20 €	7.238,85 €
Grundsteuer B	450%	222.080,65 €	999.362,93 €	617%	154.952,75 €	956.058,47 €
Gesamt		224.250,65 €	1.007.608,93 € *		157.333,95 €	963.297,32 €

*Das Aufkommen 2024 ist zusammengefasst, da es zu Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und B kommt (Erläuterung siehe unten).

**Stand: 16.10.2024

*** Hebesatz des Transparenzregisters, Stand: 30.06.2024

Transparenzregister des Landes

Im Zuge der Grundsteuerreform wurde seitens des Landes das politische Ziel ausgegeben, dass das Gesamt-Grundsteuer-Aufkommen jeder Kommune reformbedingt weder steigt noch sinkt (Aufkommensneutralität). Die verfassungsrechtlich festgeschriebene Hebesatzautonomie der Kommunen bleibt hiervon unberührt.

Zur Information für die Öffentlichkeit und zur Unterstützung der Kommunen bei ihrer

Entscheidung für neue Hebesätze hat das Land ein Transparenzregister eingerichtet: Für jede Kommune werden diejenigen Hebesätze ausgewiesen, die zu einer aufkommensneutralen Erhebung der Grundsteuer führen. Für jede Kommune erfolgt eine individuelle Berechnung eines Hebesatzes für die Grundsteuer A (für wirtschaftliche Einheiten -wE- des Vermögens der Land- und Forstwirtschaft -LuF-) und für die Grundsteuer B (für wE des Grundvermögens -GV-).

Das Finanzministerium hat die Rahmenbedingungen in dem Landtags-Umdruck 20/3424 aufgezeigt. Zunächst wird das Grundsteueraufkommen der Kommune anhand der bisherigen Messbeträge ermittelt. Danach erfolgt eine Schätzung der bisher fehlenden Festsetzungen im neuen Recht durch das Statistikamt Nord anhand verschiedener Verfahren. Dabei werden laut Finanzministerium statistisch relevante und auffällige Einheiten identifiziert und werden bevorzugt bearbeitet bzw. erneut überprüft.

Eingeflossen sind ferner insbesondere folgende Rechtsänderungen:

- Für bestimmte Einheiten wird kein Messbetrag mehr festgesetzt
- Wohnteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werden aus der Grundsteuer A herausgetrennt und gesondert in der Grundsteuer B festgesetzt

Dadurch kommt es zu einer Verschiebung des betreffenden Messbetragsvolumens von Grundsteuer A zur Grundsteuer B, dieses wurde im Transparenzregister berücksichtigt.

Eine unterschiedliche Wertentwicklung in den Kommunen kann gemäß Transparenzregister zu einem teilweise stark veränderten Hebesatz gegenüber dem bisherigem Hebesatz führen, um die angestrebte Aufkommensneutralität sicherzustellen.

Das Transparenzregister kann auf der Internetseite des Landes (www.schleswig-holstein.de/grundsteuer) eingesehen werden.

Auswirkungen der Anpassung auf die einzelnen Grundstücke:

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird (v. a. durch die deutliche Absenkung der Steuermesszahl und die Anpassung der Hebesätze), also die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler in der Gemeinde nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerbeträge verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der bisherigen Ungleichbehandlungen aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar. Änderungen der individuellen Steuerbeträge hätten sich auch bei jeder anderen Ausgestaltung einer Grundsteuerreform ergeben, die die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt.

Widerspruchs- und Klageverfahren, Aufhebung von Bescheiden

Viele Eigentümer haben Rechtsmittel gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes eingelegt. Die Rechtsmittel haben aber gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 VwGO grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Die Gemeinde ist an den Bescheid des Finanzamtes gebunden. Der Bürger muss die Grundsteuer trotz seiner Einwände trotzdem (zunächst) bezahlen.

Die bisherigen Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 auf Basis des alten Rechts erlassen wurden, werden gesetzlich mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben (§ 266 Abs. 4 Bewertungsgesetz), einer Einzelaufhebung bedarf es nicht.

Beschlussvorschlag:

1. Die Hebesätze werden ab dem Jahr 2025 wie folgt festgelegt:

- Grundsteuer A xxx %
- Grundsteuer B xxx %
- Gewerbesteuer xxx %

Die satzungsmäßige Umsetzung erfolgt mit der Haushaltssatzung für das Jahr 2025.

oder

2. Option für differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B:

Dabei sind bei einer Differenzierung der Hebesätze für die Grundsteuer B folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

I. Die Grundsteuer B für Wohngrundstücke gilt für folgende Grundstücksarten: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum.

II. Die Grundsteuer B für Nichtwohngrundstücke gilt für folgende Grundstücksarten: Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke und unbebaute Grundstücke

III. Der einheitliche Hebesatz für die Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als der Hebesatz der Wohngrundstücke (gesetzliche Vorgabe).

IV. Die jeweiligen Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke müssen für die Gemeinde einheitlich sein (gesetzliche Vorgabe; Ausnahme bei Anwendung der Grundsteuer C).

Die Hebesätze werden ab dem Jahr 2025 wie folgt festgelegt:

- Grundsteuer A xxx %
- Grundsteuer B xxx %
 - Wohngrundstücke xxx %
 - Nichtwohngrundstücke xxx %
- Gewerbesteuer xxx %

Die satzungsmäßige Umsetzung erfolgt mit der Haushaltssatzung für das Jahr 2025.

und zusätzlich:

3. Option für die Einführung der Grundsteuer C:

Mit der Grundsteuer C können Städte und Gemeinden aus städtebaulichen Gründen bestimmte Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz höher besteuern. Das gilt ab 2025 für unbebaute, aber baureife Grundstücke.

- Grundsteuer C xxx %

Die Einführung der Grundsteuer C ab dem Jahr 2025 wird beschlossen.

Die satzungsmäßige Umsetzung erfolgt mit der Haushaltssatzung für das Jahr 2025.

