

GEMEINDE SIBBESSE

Verwaltungs - Vorlage	Vorlage-Nr:	VO/0369/2024
	Status: Datum: Abteilung: Sachbearbeiter/in:	öffentlich 23.10.2024 Fachbereich IV Renate Windrich
Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes 2025		
Beratungsfolge:		
Ausschuss Fachbereich IV - Finanzverwaltung	07.11.2024	öffentlich
Verwaltungsausschuss	19.11.2024	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Sibbesse	27.11.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die bisherigen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem Gleichheitssatz des Grundgesetzes erklärt. Ausschlaggebend dafür waren die steuerlichen Ungleichbehandlungen von Grundvermögen aufgrund der über einen sehr langen Zeitraum nicht durchgeführten Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen. Seit über 50 Jahren hat kein aktualisiertes Verfahren zur Immobilienbewertung aller Immobilien stattgefunden, sich aber faktisch die Verhältnisse deutlich geändert haben (wie etwa der Stand der Technik, z.B. in Bezug auf Fenster oder Isolierung) kommt es zu Wertverzerrungen, die nach Überzeugung des Gerichts nicht mehr mit dem Gleichheitssatz vereinbar sind.

Deshalb musste der Bundesgesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Steueraufkommen für die Kommunen zu sichern und die Neuregelungsfrist des Bundesverfassungsgerichts einzuhalten. Der Bund hat daraufhin ein neues Grundsteuergesetz verabschiedet. Dieses enthält Öffnungsklauseln für abweichende Regelungen der Bundesländer.

Niedersachsen hat von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und sich für eine eigene Lösung entschieden. Hiernach wird in Niedersachsen die Neubewertung des Grundvermögens (**Grundsteuer B**) durch das sogenannte Flächen-Lage-Modell vorgenommen. Zur Ermittlung wird als Maßstab zuerst die Grundstücks- und Gebäudeflächengröße sowie deren Nutzung herangezogen. Auf diese wird der Lagefaktor angewendet. Die Berechnung des Lagefaktors basiert im wesentlichen auf den Bodenrichtwert. Dabei wird der Bodenrichtwert des Grundstücks ins Verhältnis zu dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde gesetzt.

Die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der **Grundsteuer A** für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke entsprechen dem Bundesmodell und erfolgen in Form eines typisierenden Ertragswertverfahrens, welches weitgehend auf Zahlen der bundeweiten Agrarstatistik beruht.

Bund, Länder und Kommunen sind sich darüber einig, dass sich aus der Umstellung des Verfahrens **insgesamt** kein höheres Steueraufkommen, also keine Steuererhöhung insgesamt ergeben soll. Grundlage ist das im Haushaltsplan 2024 veranschlagte Grundsteueraufkommen. Das Steueraufkommen der Gemeinde Sibbesse beträgt laut Haushaltsplan 2024 für Grundsteuer A (117.400 €) und Grundsteuer B (823.200 €) insgesamt 940.600 €.

Allerdings besteht für die Kommunen aufgrund des Selbstverwaltungsrechts keine rechtliche

Verpflichtung, die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesatz festzusetzen. Es bleibt also möglich, aufgrund der Finanzlage durch die Neufestsetzung der Hebesätze ab dem 01.01.2025 höhere Einnahmen aus der Grundsteuer zu erzielen

Gleichwohl sind die Kommunen verpflichtet, den aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen. Die Pflicht zur Ermittlung eines aufkommensneutralen Hebesatzes besteht lediglich für die Grundsteuer B (§ 7 NGrStG).

Ab 2025 wird es zu erheblichen Belastungsverschiebungen zwischen Grundstücken, Grundstücksarten und Lagen geben. Das heißt: Es wird Grundstücke geben, bei denen sich ab dem Jahr 2025 die Messbeträge deutlich erhöhen, und Grundstücke, bei denen sich die Messbeträge gleichzeitig erheblich verringern werden. Ferner ergeben sich Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und B, da aufgrund der Grundsteuerreform die Wohnteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zum Grundvermögen gehören und zukünftig mit der Grundsteuer B zu versteuern sind.

Diese Verschiebungen sind nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die zwangsläufige Folge der Reform. Hieran ist die Gemeinde Sibbesse gebunden.

Nach Bewertung des Wortlautes der Regelung und unter Berücksichtigung der Gesetzesbegründung ist nach Auffassung des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes dient der aufkommensneutrale Hebesatz der Grundsteuer B insofern als Variable, um das gesamte Grundsteueraufkommen des Jahres 2025 gegenüber dem gesamten Grundsteueraufkommen des Jahres 2024 aufkommensneutral zu gestalten. Nur so lässt sich die oben erwähnte Basisverschiebung zwischen den Grundsteuern A und B aufkommensneutral darstellen.

Für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes ergibt dies folgende Formel:

$$\text{Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B} = \frac{(\text{Plan-Aufkommen Grundsteuern A und B lt. Haushaltsplan 2024} - \text{Plan-Aufkommen Grundsteuer A lt. Haushaltsplan 2025}) \times 100}{\text{Messbetrag Grundsteuer B}}$$

Ermittlungen des Hebesatzes für die Grundsteuer A: Aufgrund stichprobenartiger Überprüfungen wurde festgestellt, dass sich die Messbeträge für land- und forstwirtschaftliche Flächen aufgrund der Neufestsetzung nicht wesentlich verändern. Aus diesem Grund wurde hier für 2025 ein Hebesatz in Höhe von 440 v.H. für die Grundsteuer A zu Grunde gelegt (unverändert gegenüber der Festsetzung 2024). Für die Grundsteuer A auf dieser Grundlage im Haushalt 2025 mit einem Aufkommen in Höhe von 87.400 € gerechnet

Für die Gemeinde Sibbesse wurde seitens des Finanzamtes für die Grundsteuer B ein Gesamtaufkommen der Messbeträge in Höhe von 294.555,54 € mitgeteilt. Dies ist eine erhebliche Erhöhung gegenüber den alten Messbeträgen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung für den aufkommensneutralen Hebesatz gemäß oben stehender Formel:

$$\frac{(940.600 \text{ €} - 87.400) \times 100}{294.555,54 \text{ €}} = 289,66 \text{ v.H.}$$

Gerundet ist dies ein Satz von **290 v.H.**

