

Beratung und Beschlussempfehlung über die Bestimmung der Hebesätze für die Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025

Beratungsablauf:		
24.10.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	Kenntnisnahme
28.11.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	Vorbereitung
10.12.2024	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
17.12.2024	Gemeinderat	Entscheidung

Nach den Festlegungen des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2018 müssen die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Grundsteuern neu festgelegt werden (Messbeträge), da diese seit längerem der tatsächlichen Entwicklung nicht mehr entsprachen. Dazu hat die Finanzverwaltung seit längerem die entsprechenden Erklärungen von den Grundstückseigentümern eingefordert und auch z.T. die Messbescheide erlassen. Zur Festlegung der konkreten Höhe der Grundsteuer für jedes einzelne betroffene Grundstück in der Gemeinde Jade muss nunmehr ein Hebesatz festgelegt werden. Nach der weiterhin geltenden Systematik ergibt sich die individuelle, jährliche Grundsteuer wie folgt:

Messbetrag (vom Finanzamt bestimmt) x Hebesatz der Gemeinde (von der Gemeinde bestimmt)

Hebesatzsatzung:

Da alle Messbeträge angepasst wurden und damit die Basis für die bisherige Ermittlung vollständig entfallen ist, **MÜSSEN** für die Zeit ab 2025 neue Hebesätze bestimmt werden, die wiederum durch eine gesonderte Hebesatzsatzung zu beschließen ist. Diese Beschlussfassung muss, um auch zum Jahresbeginn 2025 handlungsfähig zu sein, noch in diesem Jahr erfolgen.

Aufkommensneutrale Hebesätze:

Das Land Niedersachsen hat in §§ 7 Nds. Grundsteuergesetz vom 14.07.2021 bestimmt, dass die Gemeinden aufkommensneutrale Hebesätze zu ermitteln und in geeigneter Art und Weise zu veröffentlichen haben. Diese aufkommensneutralen Hebesätze sind der Wert, der sich bei Anwendung der neuen Messbeträge ergäbe, um die Ansätze des Haushaltsjahres zu erreichen (=gleich hohes Gesamtaufkommen an Grundsteuer A und B FÜR DIE KOMMUNEN). Diese Feststellung dient lediglich der Transparenz und stellt keinen Höchstbetrag für die Bestimmung der Hebesätze dar. **Der aufkommensneutrale Hebesatz bedeutet ganz besonders nicht, dass der einzelne Grundstückseigentümer mit einer gleich hohen Steuerschuld rechnen kann.**

Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer:

Die Auswertung der bislang vorliegenden Messbeträge weist aus, dass eine allgemein gültige Aussage zur Entwicklung der Messbeträge z.B. im Hinblick auf das Gebäudealter, die Lage oder Nutzung nicht seriös wäre. Exemplarische Auswertungen haben gezeigt, dass selbst bei Anwendung eines aufkommensneutralen Hebesatzes eine Vielzahl von Eigentümer höhere Steuern zu zahlen haben werden, während es bei anderen Grundstücken zu Senkungen kommen kann. Es

wird also unabhängig von der Höhe der neuen Hebesätze immer „Gewinner und Verlierer“ geben. Das ist unvermeidbar!

Haushalt 2025:

Aus dem Bericht zum Haushalt 2025 ist zu entnehmen, dass mit einem erheblichen Fehlbedarf zu rechnen sein wird. Zum Haushalt 2024 hatte der Landkreis Wesermarsch bei einem für das Jahr 2025 prognostizierten Fehlbedarf in Höhe von rd. 1,2 Mio € ein Konsolidierungsvolumen in Höhe von 300 T € angekündigt. Angesichts des nunmehr auszuweisenden Fehlbedarfes in Höhe von derzeit rd. 2,6 Mio € muss davon ausgegangen werden, dass das v.g. Konsolidierungsvolumen mindestens erzielt werden muss. Das bedeutet letztlich, dass aus Sicht des gemeindlichen Haushalts die Gesamterträge aus den Grundsteuern A und B deutlich steigen müssen, sofern nicht anderweitige, spürbare und nachhaltige Konsolidierungsmaßnahmen für das Jahr 2025 aufgezeigt werden.

Die bisherigen Bemühungen, diese aufzuzeigen, sind gescheitert, so dass als letztes Mittel die Erhöhung der Steuern verbleibt. Dies bedeutete, dass die Aufkommensneutralität nicht ausreichend ist und die Hebesätze darüber hinausgehend festzusetzen sind.

Stand der Abarbeitung durch die Finanzverwaltung und Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze:

Grundsteuer A					
Stand:	Sachverhalte insgesamt	bewertete SV	Quote	MB bewertet	aufkommens-neutraler Hebesatz
06.05.2024	974	892	91,6%	42.923,98 €	428%
13.09.2024	969	911	94,0%	42.969,20 €	428%

Grundsteuer B					
Stand:	Sachverhalte insgesamt	bewertete SV	Quote	MB bewertet	aufkommens-neutraler Hebesatz
06.05.2024	2.891	2.428	84,0%	284.598,19 €	336%
13.09.2024	2.894	2.487	85,9%	274.253,38 €	348%

Die Übersicht weist aus, dass

- ⇒ bei der Grundsteuer B ein nicht unerheblicher Teil der Sachverhalte noch nicht bearbeitet ist.
- ⇒ sich bei der Grundsteuer A die Messbeträge in den letzten 4 Monaten kaum verändert haben, obwohl die Quote gestiegen ist.
- ⇒ die Quote bei der Grundsteuer B nur unwesentlich gestiegen ist, dafür aber die Messbeträge gesunken sind.
- ⇒ die aufkommensneutralen Hebesätze bei den beiden Grundsteuerarten sich deutlich unterscheiden.

- ⇒ **die bewerteten Messbeträge sich bis zum Jahresende sicherlich noch wieder verändern werden und auch in den Folgejahren Veränderungen unterliegen (wie bisher auch).**

Inzwischen wurde seitens der Finanzverwaltung auch kommuniziert, dass z.B. auch bislang getrennte Sachverhalte zukünftig gemeinsam bewertet werden. Es ist derzeit nicht vollständig nachvollziehbar, in welchem Umfang noch Sachverhalte durch die Finanzverwaltung zu bearbeiten sind und in welchem Umfang noch zusätzliche Messbeträge festgestellt werden.

Zur Grundsteuer A ist darauf hinzuweisen, dass zukünftig die landwirtschaftlichen Wohngebäude anders als bisher im Regelfall der Grundsteuer B zugeordnet werden.

Der Gemeinde Jade liegen keine Informationen vor, in welchem Umfang den Festsetzungen Schätzungen zugrunde liegen, ob und Widersprüche bzw. Klagen gegen die Festsetzungen bei der Finanzverwaltung eingereicht wurden und wie die jeweiligen Sachstände sind. Letzt verbleibt daher ein z.T. nicht unerhebliches „Kalkulationsrisiko“ bei der Festsetzung der Hebesätze.

Für die weitere Beratung zum Haushalt, möglichen Vorabstimmungen zur Genehmigungsfähigkeit des Haushaltes und insbesondere für die Kommunikation mit den Grundstückseigentümern ist in der **Fachausschusssitzung am 24.10.2024** zu bestimmen:

- ⇒ **Sollen aufkommensneutrale Hebesätze festgesetzt werden oder sollen Hebesätze festgesetzt werden, die höheren Gesamterträgen führen werden?**
- ⇒ **Wie hoch soll das zu erzielende Konsolidierungsvolumen sein?**
- ⇒ **Sollen wie bislang für die Grundsteuer A und B einheitliche (=gleich hohe) Hebesätze festgesetzt werden oder soll sich das Verhältnis aus den aufkommensneutralen Hebesätzen widerspiegeln?**

Eine abschließende Beschlussfassung erfolgt durch die Hebesatzsatzung am 17.12.2024.

Bestimmung der Hebesätze:

Es gibt eine dem Grunde nach Vielzahl von Möglichkeiten zur Bestimmung der Hebesätze (Berechnungsmodelle sind den Fraktionen zur Verfügung gestellt worden).

Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass zur Konsolidierung des Haushalts insgesamt, über beide Grundsteuerarten hinweg betrachtet, ein Konsolidierungsvolumen in Höhe von mindestens 400.000,- € erzielt werden soll.

Hebesatz			
Grundsteuer A	486%		
Grundsteuer B	486%		
Grundsteuer A			
Messbetrag 13.09.2024	Hebesatz	Steuerertrag	Differenz zum aufk.neutralen Hebesatz
42.969,20 €	486%	208.830,31 €	24.030,31 €
Grundsteuer B			
Messbetrag 13.09.2024	Hebesatz	Steuerertrag	Differenz zum aufk.neutralen Hebesatz
274.253,38 €	486%	1.332.871,43 €	376.471,43 €
Mehrertrag gegenüber HH 2024 / aufkommensneutralem Hebesatz			400.501,74 €

Bei Festlegung von einheitlichen Hebesätzen für die Grundsteuer A und B in Höhe von derzeit 486 % ergäbe sich ein Mehrertrag in Höhe von 400.501,- €. Die detaillierte Betrachtung würde sich mit jedem neuen Messbescheid ändern. Hingewiesen werden muss an dieser Stelle, dass mit der Festlegung von einheitlichen Hebesätzen der Anteil der Grundsteuer A am Gesamtaufkommen gegenüber der bisherigen Situation sinkt, wobei zu berücksichtigen ist, dass zukünftig die Wohngebäude der Landwirtschaft der Grundsteuer B zugeordnet sind.

Falls differenzierte Hebesätze gewünscht sein sollten, die das Konsolidierungsvolumen entsprechend des derzeitigen Anteils an den Erträgen widerspiegelt, wäre die Festsetzung für die Grundsteuer A auf 581 % und für die Grundsteuer B auf 471 % angezeigt.

Für die Diskussion im WUFA werden zur Sitzung die dann festgestellten Messbeträge der Grundsteuer A und B bekannt gegeben.

Finanzausgleich:

Die Hebesätze wurden in der Vergangenheit im Zuge der Berechnung der Schlüsselzuweisungen und damit auch indirekt der Kreisumlage in Relation zu den Durchschnittswerten des Landes gesetzt. Sofern der gemeindliche Hebesatz UNTER dem Landesdurchschnitt liegen sollte, sind die Steuereinzahlungen fiktiv auf den Landesdurchschnitt hochgerechnet worden und die Kommune wurde „überproportional“ belastet. Es muss also vermieden werden, dass die zukünftigen Hebesätze unter dem Landesdurchschnitt liegen. Da die Handhabung ab 2025 bislang nicht kommuniziert wurde, sich die Landesdurchschnittssätze aber verändern müssen, sollte ein Absinken unter dem derzeitigen Landesdurchschnitt vermieden werden (z.Zt.: Grundsteuer A: 362 %; Grundsteuer B: 387 %).

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade,

- a) Hebesätze festzulegen, die zu höheren Gesamterträgen ab 2025 führen (Keine aufkommensneutralen Hebesätze!)
- b) dass ein Konsolidierungsvolumen von mindestens 400.000,- € bei der Festsetzung der Hebesätze zugrunde gelegt wird und
- c) Einheitliche Hebesätze für die Grundsteuer A und B festgesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Empfehlung und unter Berücksichtigung der dann aktuell vorliegenden Messbeträge zur nächsten Fachausschusssitzung eine Hebesatzsatzung vorzulegen.