



Gemeinde Winnigstedt

– Der Bürgermeister –



Winnigstedt, 1.10.2024

RDS-Nr.: RDS Wi11/069

Sitzungsvorlage für die Gemeinde Winnigstedt

Beratungsfolge	Öffentlichkeitsstatus	Aufgabe
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat der Gemeinde Winnigstedt	öffentlich	Entscheidung

Betreff: Neufestsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B infolge der Grundsteuerreform

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Gemeinde Winnigstedt beschließt mit Wirkung zum 01.01.2025 den Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung).

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

1.1 für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) 700 v.H.
1.2 für Grundstücke (Grundsteuer B) 255 v.H.

2. Gewerbesteuer (bleibt unverändert) 440 v.H.

Begründung:

Historie

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, weil die Berechnung auf jahrzehntealten Grundstückswerten basiert. Im Westen wurden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. Im Osten beruhen die Werte sogar noch auf dem Jahr 1935.

Da die staatlichen Organe es versäumt hatten, diese Werte zu aktualisieren, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr vereinbar sind. Daher entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die Grundsteuer in Ihrer jetzigen Form übergangsweise nur noch bis zum 31.12.2024 erhoben werden darf.

Der Bundesgesetzgeber hat das entsprechende Grundsteuer-Reformgesetz zum 26.11.2019 erlassen, allerdings auch den Ländern im Rahmen einer Öffnungsklausel die Möglichkeit gegeben eigene Gesetze zur Grundsteuer zu erlassen. Der nds. Gesetzgeber hat erst mit Datum vom 07.07.2021 sein entsprechendes Gesetz erlassen.

Im Ergebnis gilt für die Grundsteuer A die Bundesregelung und für die Grundsteuer B die Landesregelung.

Die Abgabefrist für die Grundsteuererklärungen wurde vom 31.10.2022 auf den 31.01.2023 verlängert.

Die administrative Umsetzung für die Finanzämter gestaltete sich mehr als schwierig, insbesondere bedurfte die entsprechende Software mehrerer Korrekturen.

Dementsprechend sind noch nicht alle Daten vollständig erfasst, hinzu kommen noch laufende Rechtsbehelfsverfahren.

Wesentliche Inhalte der Reform

Teil der Grundsteuerreform ist eine Neubewertung des gesamten Grundbesitzes nach den am 01.01.2022 bestehenden Verhältnissen. Dies hat zur Folge, dass sich die zugrundeliegenden Grundsteuermessbeträge in den Gemeinden zum Teil deutlich verändern werden.

Neu ist auch, dass die Wohngebäude auf dem Gelände von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nunmehr der Grundsteuer B zuzuordnen sind.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass hier ein doch deutlich verändertes System aufgestellt wurde, was zur Konsequenz hat, dass die in der **Vergangenheit festgelegten Hebesätze nicht mehr als Maßstab heranziehbar sind**. Auch eine einheitliche Regelung innerhalb der Samtgemeinde ist nicht mehr sachgerecht machbar.

Das Finanzamt Wolfenbüttel hat uns eine Beispielrechnung zum Vergleich des alten und neuen Rechts zur Verfügung gestellt (s. Anlage). Daraus lässt sich die deutliche systembedingte Veränderung ersehen.

Ziel des nds. Gesetzgebers ist eine aufkommensneutrale Grundsteuerreform.

Hierzu hat er in § 7 des Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) einige Regelungen festgesetzt, demnach ist ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. 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 gleichbliebe. Allerdings hat er auch klargestellt, dass § 25 des Grundsteuergesetzes (Bund) unberührt bleibt, dieser regelt, dass die Gemeinde den Hebesatz für ihr Gebiet festlegt.

Die Gemeinde ist daher weiterhin frei ihren Hebesatz nach ihrem Ermessen festzulegen.

Dies entspricht auch der in Artikel 28 II Grundgesetz festgelegten Selbstverwaltungsgarantie, die u.a. auch die Finanzhoheit beinhaltet.

Von Seiten der Verwaltung wurde eine aufkommensneutrale Hochrechnung erstellt.

Berechnung

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Grundsteuermessbeträge für die Gemeinde vorliegen, muss hier mit einer Hochrechnung gearbeitet werden.

Für die Gemeinde Winnigstedt hat die Hochrechnung vom 01.10.24 folgendes ergeben:

	Fehlender Datenbestand	Messbeträge 2024	Steuer-aufkommen 2024	Prognostizierte Messbeträge 2025	Prognostizierter aufkommensneutraler Hebesatz
Grundsteuer A	30 %	10.220,38 €	44.968,08 €	6.402,13 €	702 v.H.
Grundsteuer B	23 %	22.332,11 €	98.503,44 €	38.606,90 €	255 v.H.

Die genannten Werte wurden im Beschlussvorschlag kaufmännisch auf volle Fünfer gerundet.

Bei der Grundsteuer A liegen aktuell 70 % der Datensätze vor. Von den fünfzehn höchsten Messbeträgen aus dem Jahr 2024, die zusammen für rund 82 % des Gesamtmessbetrages verantwortlich waren, liegen bisher neun Datensätze vor. Diese Messbeträge sind alle im Vergleich zum Jahr 2024 gesunken. Diese Entwicklung ist auch bei den übrigen Messbeträgen zu erkennen, von diesen haben sich lediglich 15 % erhöht, während sich die restlichen 85 % reduziert haben. Die gestiegenen Messbeträge liegen im unteren Bereich (unter 40 € alter Messbetrag), sodass deren Einfluss auf die Entwicklung des Gesamtmessbetrages eher gering ist. In Summe haben sich die vorliegenden Messbeträge um rund 40 % gegenüber 2024 reduziert. Anhand der vorliegenden Daten und der Fortschreibung der vorstehenden Entwicklung auf die noch fehlenden Daten, ist für das Jahr 2025 von einem sinkenden Gesamtmessbetrag auszugehen. Um diesen zu kompensieren, ist eine Erhöhung des Hebesatzes von bisher 440 v.H. auf 700 v.H. nötig. Ohne diese Erhöhung würde die Gemeinde ein geringeres Grundsteuer A Aufkommen erhalten.

Bei der Grundsteuer B gestaltet sich die Datenlage nur etwas besser, hier liegen 77 % der Daten vor. Von den vorliegenden Messbeträgen haben sich rund 23 % gegenüber 2024 reduziert, während sich die übrigen 77 % erhöht haben. Insbesondere im unteren Bereich (unter 40 € alter Messbetrag) haben sich die Messbeträge deutlich erhöht. Hier haben sich bis auf sehr wenige Ausnahme die Messbeträge vervielfacht. Im oberen Bereich (über 150 € alter Messbetrag) sinken die Messbeträge im Schnitt leicht. Insgesamt überwiegen die Steigerungen, was auch am Gesamtmessbetrag der vorliegenden Daten zu erkennen ist. Dieser Gesamtmessbetrag liegt aktuell bei rund 31.000 € und ist damit bereits 8.700 € höher als im Jahr 2024, obwohl noch 23 % der Datensätze fehlen. Um die steigenden Messbeträge zu kompensieren, kann der Hebesatz von 440 v.H. auf 255 v.H. reduziert werden, da die Gemeinde ansonsten ein erhöhtes Aufkommen bei der Grundsteuer B erhalten würde.

Verwaltungsseitig werden die bestehenden Hochrechnungen auch künftig aktualisiert. Sollte sich zu herausstellen, dass sich die Datenlage deutlich verbessert hat und es größere Abweichungen bei den aufkommensneutralen Hebesätzen gibt, wird der Rat hierüber informiert so dass ggf. eine Änderung der Hebesätze erfolgt.

Wichtig ist, dass es bis zum 31.12.2024 eine beschlossene Hebesatzsatzung gibt, da ansonsten keine Rechtsgrundlage für die Grundsteuererhebung vorhanden ist.

Nachträgliche Korrekturen der bestehenden Hebesatzsatzung im Laufe des Jahres 2025 sind darüber hinaus denkbar.

Haushaltsauswirkungen

Der fehlende Datenbestand führt aber auch zu einem anderen Problem. Da die bisherigen Grundsteuermessbescheide mit Ablauf des 31.12.2024 rechtswidrig werden und teilweise noch keine neuen Messbescheide vorliegen, hat die Verwaltung in diesen Fällen keine Grundlage, um neue Grundsteuerbescheide festzusetzen, sodass diese Eigentümer erstmal nichts bezahlen müssen. Erst wenn die neuen Messbescheide vorliegen, wird die Grundsteuer zum 01.01.2025 rückwirkend festgesetzt, was zu größeren Nachzahlungen bei den Eigentümern führen kann. Die betroffenen Personen werden von der Verwaltung auf diesen Umstand hingewiesen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass tatsächlich weniger Grundsteuer im Jahr 2025 eingehen wird. Hierzu wird wahrscheinlich der Höchstbetrag der Liquiditätskredite erhöht werden, um diese Defizite abzufangen.

Aufgrund der vorstehenden Problematik, wird es zu einer Verschiebung bei den Grundsteuer-einzahlungen kommen. Es ist davon auszugehen, dass im Jahr 2025 zunächst weniger Grundsteuer eingenommen wird und in den beiden darauffolgenden Jahren höhere Einzahlungen eingehen. Spätestens ab dem Jahr 2028 sollten sich die Grundsteuereinzahlungen wieder normalisieren.

i.A.

gez.
Apel

Anlagen: - Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze
- Vergleichsberechnung

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Winnigstedt (Hebesatzsatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58, Abs. 1 Nr. 5 und 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), des § 7 Abs. 3 Niedersächsischen Grundsteuergesetz (NGrStG) i.V.m. § 25 Grundsteuergesetzes (GrStG), des § 16 Gewerbesteuergesetz (GewStG) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Winnigstedt in seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Hebesätze

Die Hebesätze werden für das Gebiet der Gemeinde Winnigstedt wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Grundsteuer | |
| 1.1 für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 700 v.H. |
| 1.2 für Grundstücke (Grundsteuer B) | 255 v.H. |
| 2. Gewerbesteuer (bleibt unberührt) | 440 v.H. |

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft.

Winnigstedt, den XX.XX.XXXX
Der Bürgermeister

(Siegel)

(Waßmann)

Vergleichsberechnung: Einheitsbewertung (altes Recht) und Flächen-Lage-Modell (neues Recht)

Sachverhalt:

- Grundstück im Landkreis Wolfenbüttel
- Grund und Boden: 3.983 m²
- Einfamilienhaus
 - Wohnfläche: 160 m²
 - Baujahr: 1911
- Scheune
 - Nutzfläche: 200 m²
 - Baujahr: 1947

Einheitsbewertung (altes Recht)	Flächen-Lage-Modell (neues Modell)
Einheitswert	Äquivalenzbetrag
<u>Zuschlag: Bodenwert</u> 2.483 m ² (1.500 m ² frei) x 6,00 DM = <u>14.898 DM</u>	<u>Grund und Bodenwert</u> 3.983 m ² x 0,04 € x 1,09 Lagefaktor = <u>173,65 €</u>
<u>Einfamilienhaus</u> 160 m ² x 3,75 DM x 12 Monate = 7.200 DM 7.200 DM x Vvf. 6,9 = <u>49.680 DM</u>	<u>Einfamilienhaus</u> 160 m ² x 0,50 € x 1,09 Lagefaktor = <u>87,20 €</u>
<u>Scheune</u> 200 m ² x 0,50 DM x 12 Monate = 1.200 DM 1.200 DM x Vvf. 10,2 = <u>12.240 DM</u>	<u>Scheune</u> 170 m ² (30 m ² frei) x 0,50 € x 1,09 Lagefaktor = <u>92,56 €</u>
14.898 DM 49.680 DM 12.240 DM = 76.818 DM → 76.800 DM (gerundet) → 39.276 € Einheitswert x Steuermesszahl 3,5 v.T. = <u>137,43 €</u> Grundsteuermessbetrag	<u>Grund und Boden</u> Äquivalenzbetrag 173,65 € x Steuermesszahl 100 % Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag <u>173,65 €</u> <hr/> <u>Einfamilienhaus</u> Äquivalenzbetrag 87,20 € x Steuermesszahl 70 % = = Grundsteuermessbetrag <u>61,04 €</u> <hr/> <u>Scheune</u> Äquivalenzbetrag 92,65 € x Steuermesszahl 100 % Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag <u>92,65 €</u> <hr/> 173,65 € 61,04 € 92,65 € = <u>327,34 €</u> Grundsteuermessbetrag Grundstück