

## Beschlussvorlage

**BV/159/2024/1**

öffentlich

### Steuerhebesatzsatzung 2025

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	26.11.2024	Empfehlungsbe schluss	öffentlich	Beschlossen
2.	Verwaltungsausschuss	02.12.2024	Empfehlungsbe schluss	nicht öffentlich	Beschlossen
3.	Rat	12.12.2024	Entscheidung	öffentlich	

#### Sachverhalt:

Die Steuerhebesätze werden seit 2013 in einer eigenen Steuerhebesatzsatzung festgesetzt. Die Steuerhebesatzsatzung kann unabhängig vom Haushaltsplan beschlossen werden und in Kraft treten.

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern. Bei Mietwohnungen wird sie in der Regel über die Nebenkosten von den Mieterinnen und Mietern getragen.

Die Grundsteuer hat für die Haushalte der Stadt Wiesmoor eine große Bedeutung. Nach der Gewerbesteuer, dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer und den Schlüsselzuweisungen stellt die Grundsteuer die viertgrößte Einnahmequelle dar.

Diese Mittel werden benötigt, um damit z. B. Schulen, Kitas, das Schwimmbad, die Bibliothek oder die Feuerwehren zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen. Die Ausgaben in den Bereichen der Infrastruktur und Daseinsvorsorge überschreiten deutlich die Einnahmen aus der Grundsteuer. Insoweit ist die Grundsteuer eine wichtige Säule zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte 2018 die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form für verfassungswidrig, weil sie gegen den Gleichheitssatz verstoße. Basis für die Erhebung der Grundsteuer war der Verkehrswert des Grundstücks. Nachdem über 50 Jahre kein Verfahren zur Immobilienbewertung stattgefunden hat, sich aber faktisch die Verhältnisse deutlich geändert haben (wie etwa Verkehrsverbindungen oder der Stand der Technik z.B. in Bezug auf Fenster oder Isolierung) kommt es zu Wertverzerrungen, die aus Sicht des Gerichts nicht mehr mit dem Gleichheitssatz vereinbar sind.

Deshalb musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Aufkommen für die Kommunen zu sichern und die Neuregelungsfrist des Bundesverfassungsgerichts einzuhalten. Ab dem 01.01.2025 kann die Grundsteuer nur noch nach neuem Recht erhoben werden. Dafür hat der Bund ein komplexes Modell entwickelt, das dem alten Recht ähnlich ist, also auch weiterhin auf den Verkehrswert abstellt. Er hat zugleich den Ländern aber die Möglichkeit eingeräumt, ein eigenes Landesrecht für die Grundsteuer zu schaffen.

Niedersachsen hat davon Gebrauch gemacht und sich für eine eigene Lösung entschieden, die aus Sicht des Landes das Äquivalenzprinzip, also die Gleichwertigkeit von kommunalen Daseinsvorsorgeangeboten und Gegenleistung in Form der Grundsteuer, wahr und einfach und transparent ist. Zur Ermittlung der Steuerlastverteilung werden als Maßstab zuerst die Grundstücks- und Gebäudeflächengrößen sowie deren Nutzung herangezogen. Auf diese wird der Lagefaktor angewendet, der den Bodenrichtwert des jeweiligen Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde berücksichtigt. Je höher der Bodenrichtwert eines Grundstücks innerhalb einer Gemeinde bewertet ist, desto höher ist der Lage-Faktor. Das Flächen-Lage-Modell ist leichter umsetzbar als das Bundesmodell und enthält im Vergleich dazu keine streitanfälligen Bestimmungsgrößen.

Durch Multiplikation mit einer Steuermesszahl, die Steuerermäßigungen z.B. für Wohngrundstücke oder Denkmalschutz berücksichtigt, ergibt sich der Grundsteuermessbetrag auf den dann der je nach Stadt bzw. Gemeinde individuelle Hebesatz angewendet wird. Dieser Hebesatz muss für die jeweils in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für die in einer Gemeinde liegenden übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke jeweils einheitlich sein.

Im Ergebnis bedeutet das, dass die Stadt Wiesmoor wie bisher die Grundsteuermaßbeträge vom Finanzamt bekommt, auf die dann der jeweilige Steuerhebesatz per Multiplikation angewendet wird.

Bund, Länder und Kommunen sind sich einig, dass sich allein aus der Umstellung der Steuer auf ein neues Verfahren insgesamt kein höheres Steueraufkommen, also keine Steuererhöhung insgesamt, ergeben soll. Daran werden sich die Städte und Gemeinden halten. 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 Verwaltung empfiehlt, die aufkommensneutralen Steuerhebesätze als Steuerhebesätze festzusetzen und für 2025 **keine Steuererhöhung** zu beschließen.

Klar ist aber, 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.

Die Höhe der aufkommensneutralen Hebesätze kann sich durch Division der im Haushalt 2024 geplanten Werte für die Grundsteuer A und B durch die Summe der neuen Grundsteuermessbeträge, getrennt nach Grundsteuer A und B ergeben.

Grundsteuer A:

Haushaltsansatz 2024: 192.000 €

Vom Finanzamt mitgeteilte Summe der Messbeträge incl. Zerlegungen: 33.103,17 €

Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer A: 581 v. H.

Grundsteuer B

Haushaltsansatz 2024: 2.592.200 €

Vom Finanzamt mitgeteilte Summe der Messbeträge: 930.882,71 €

Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B: 279 v. H.

Es gibt dabei aber die Besonderheit, dass insbesondere die Betriebs- und Wohngebäude der Landwirte, Gärtnereibetriebe usw. bisher zur Grundsteuer A gehörten, zukünftig aber zur Grundsteuer B. Die Verwaltung hat die Summe dieser Messbeträge ermittelt, die aus der Grundsteuer A in die Grundsteuer B wechseln, also dort gegenüber dem bisherigen System zusätzlich zu veranlagen sind.

Die bisherigen Zahlenden der Grundsteuer B sollen jetzt auch die bisher im Haushalt veranschlagte Gesamtsumme der Grundsteuer B bezahlen. Die zusätzlichen Zahlenden der Grundsteuer B erhöhen die Gesamtsumme der Grundsteuer B, nehmen den Unterschiedsbetrag aber aus der Grundsteuer A mit. Die Grundsteuer A wird um diesen Betrag verringert. Die verbliebenen Steuerzahlenden der Grundsteuer A bezahlen zusammen nur die verbleibende reduzierte Summe an Grundsteuer A. Insgesamt steigt das Grundsteueraufkommen nicht. Es handelt sich also nicht um eine Steuererhöhung.

Die neue Berechnung ergibt sich aus der Anlage.

Die neuen Hebesätze betragen:

Grundsteuer A: 452 v. H.

Grundsteuer B: 283 v. H.

Die Gesamtsumme der Grundsteuern sind aufkommensneutral. Es erfolgt also keine Steuererhöhung.

Bisher wurden die Steuerhebesätze der Stadt Wiesmoor für die Grundsteuer A und B gleich hoch festgesetzt. Die Verwaltung schlägt vor, hiervon Abstand zu nehmen und die Steuerhebesätze für die Grundsteuer A und B getrennt und in Höhe der aufkommensneutralen Hebebesätze festzusetzen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer soll nach Auffassung der Verwaltung nicht verändert werden. Er soll weiterhin 385 v. H. betragen.

Daraus ergibt sich folgendes:

Für das Haushaltsjahr 2025 wird der Hebesatz für die Grundsteuer A auf 452 v. H., der Hebesatz für die Grundsteuer B auf 283 v. H. und der Hebesatz für die Gewerbesteuer wie bisher auf 385 v. H. festgesetzt.

Ein entsprechender Satzungsentwurf ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung empfiehlt, die anliegende Realsteuerhebesatzsatzung für 2025 zu beschließen.

**Anlagenverzeichnis:**

Grundsteuer Vorschlag 26\_11\_2024  
Realsteuerhebesatzsatzung 2025