

**SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
FB 6 - Finanzen 6 / 22-200	06.11.2024	2024-093

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus	25.11.2024			
Verwaltungsausschuss	27.11.2024			
Gemeinderat	04.12.2024			

**Betreff:**

**Hebesatzsatzung 2025 - Anpassungen mit Blick auf die Grundsteuerreform**

**Schilderung der Sach- und Rechtslage:**

Wie bereits letztjährig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Tourismus dargestellt (DS.: 2023-103), gelten nun zum 01.01.2025 die neuen Regeln für die Grundsteuer. Hintergrund ist dabei ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes und das hieraus formulierte Ziel, die Grundsteuer auf eine zeitgemäße, nachvollziehbare und gerechte Grundlage zu stellen. In der bisherigen Form verstieß die Grundsteuer aus Sicht des Gerichts gegen den Gleichheitssatz im Grundgesetz, da die Basis für die Erhebung der Grundsteuer der Verkehrswert des Grundstücks war. Für diesen hatte seit nunmehr über 50 Jahren kein Verfahren zur Immobilienbewertung stattgefunden, die Verhältnisse hatten sich in dieser Zeit aber faktisch deutlich geändert (etwa Verkehrsanbindungen oder auch der Stand der Technik). Dies führte letzten Endes zu Wertverzerrungen.

In Erfüllung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde daher in Niedersachsen das sogenannte Flächen-Lage-Modell eingeführt, bei welchem als Maßstab zur Ermittlung der Steuerlastverteilung zunächst die Grundstücks- und Gebäudeflächengrößen sowie deren Nutzung herangezogen wird. Ergänzt wurde dann noch ein Faktor, durch welchen die individuelle Lage in der Gemeinde Berücksichtigung findet. Für die Ermittlung der neuen Grundsteuermessbeträge waren in 2023 von allen GrundstückseigentümerInnen entsprechende Erklärungen abzugeben. Auf deren Basis hat das Finanzamt geänderte Bescheide erstellt bzw. tut dies in bestimmten Fällen noch. Diese Bescheide wurden der Gemeinde zu einem großen Teil bereits digital zur Verfügung gestellt und in der Finanzsoftware verarbeitet.

Es ist nach Information des Finanzamtes allerdings bekannt, dass noch einige Rechtsbehelfe zu bearbeiten sind bzw. es wohl bei z. B. lediglich automatisiert durchgeführten Erfassungen, auch nach der Bescheiderstellung durch die Gemeinde in 2025, noch zu einigen Berichtigungen kommen wird. Hier ist die Gemeinde aber nicht Beteiligter des Verfahrens, ist somit nicht antragsberechtigt und bekommt im Einzelfall auch keine weitergehenden Informationen vom Finanzamt. Es wurde aber abgestimmt, dass von Seiten des Finanzamtes eine Checkliste zur Verfügung gestellt werden soll, um in 2025, bei Nachfragen der Bürgerinnen und Bürger bei der Gemeinde, auf die häufigsten Fehler hinweisen zu können.

Was die Gemeinde Friedeburg jedoch direkt beeinflussen kann, ist die Höhe der Hebesätze für die Grundsteuer ab dem 01.01.2025. Gesetztes Ziel aller Beteiligten der Reform war und ist dabei die sogenannte Aufkommensneutralität, auch wenn in der Beurteilung der individuellen Haushaltssituation jeder Gemeinde, eine Erhöhung der Hebesätze dennoch rechtlich möglich wäre. Grundsätzlich soll aber die Gesamtheit aller Steuerzahlerinnen und Steuerzahler durch die Reform nicht mehr belastet werden als bisher. Das heißt aber auch, dass sich die Steuerbelastung für manche Haushalte verringern, für andere erhöhen wird.

Es wird vor diesem Hintergrund vorgeschlagen, die Hebesätze für die Gemeinde ab dem 01.01.2025 dahingehend anzupassen, dass die Gemeinde die Einnahmen aus der Grundsteuer in derselben Höhe erzielen kann, wie sie im Haushalt 2024 eingeplant waren. **Eine Erhöhung dieses Ertrages ist also für den Haushalt 2025 nicht eingeplant.** Unter Berücksichtigung noch ausstehender Mitteilungen vom Finanzamt zu den Grundsteuermessbeträgen und den noch bis zum 31.12.2025 möglichen und zu erwartenden Einsprüchen und Berichtigungen zu diesen (welche in der Regel zu Verringerungen der Messbeträge führen werden), werden so die folgenden Hebesätze für das Jahr 2025 vorgeschlagen:

Bezeichnung	Hebesatz bisher	Haushaltsansatz 2024	Rechnerische Gesamtsumme d. Meßbeträge 2024	Haushaltsansatz 2025	Gesamtsumme der bisher gemeldeten Meßbeträge für 2025 (Stand Mitte Oktober 2024)	Rechnerischer Hebesatz zur Erreichung des Ansatzes aus 2025	Hebesatz 2025 mit Berücksichtigung von Unsicherheiten und Unvollständigkeiten zur Erreichung der Aufkommensneutralität
Grundsteuer A	380%	199.400 €	52.474	199.400 €	53.248,00	374,47%	<b>375 %</b>
Grundsteuer B	380%	1.374.300 €	361.658	1.374.300 €	674.188,63	203,85%	<b>210 %</b>

Ob die so festgelegten Hebesätze passend geplant worden sind, wird in 2025 laufend überprüft und die Erkenntnisse werden in eine dann ggf. zu erstellende neue Hebesatzsatzung für das Jahr 2026 einfließen. Die Höhe des Gewerbesteuerhebesatzes bleibt im Übrigen unverändert.

Der Entwurf einer Hebesatzsatzung ist als Anlage beigefügt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

<p><b>1</b> Gesamtkosten</p>	<p><b>2</b> Jährliche Folgekosten</p>	<p><b>3</b> Objektbezogene Einnahmen Die Ansätze für die Erträge aus der Grundsteuer A und B bleiben für 2025 unverändert</p>
----------------------------------	-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschlussvorschlag:**

Dem VA wird vorgeschlagen, dem Rat folgenden Beschluss vorzuschlagen:

Dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) für das Haushaltsjahr 2025 gemäß DS-Nr. 2024-093 wird zugestimmt.

Goetz

**Anlagenverzeichnis:**

Entwurf Hebesatzsatzung 2025