

AZ: 20.3 - schü

Drucksache Nr.: 0316/2023/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Finanz- und Vergabeangelegenheiten	02.10.2024	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	08.10.2024	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	15.10.2024	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister Bergmann
Erster Stadtrat Knapp

Verhandlungsgegenstand:

Hebesatzsatzung 2025

A n t r a g:

1.
Ab dem 01.01.2025 werden die Hebesätze
a) für die Grundsteuer A auf 375 v.H.
b) für die Grundsteuer B auf 658 v.H.
c) für die Gewerbesteuer auf 410 v.H.
festgesetzt.
2. Die anliegende Satzung der Stadt Neumünster über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern in der Stadt Neumünster (Hebesatzsatzung) wird beschlossen.

IRIS:

Finanzpolitisch nachhaltig handeln

Finanzielle Auswirkungen:

Keine:
Die Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B sind so bemessen, dass es voraussichtlich zu einer Neutralität des Gesamtaufkommens der jeweiligen Steuerart kommt.

Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung mit Urteil vom 10. April 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste, dieses ist auch erfolgt. Die Anwendung des bisherigen Bewertungsgesetzes hat das Bundesverfassungsgericht bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz- GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. 2019 I S. 1794) enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer. Schleswig-Holstein wendet das sogenannte Bundesmodell der Grundstücksbewertung an. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür haben die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts an das Finanzamt übermittelt. Die Finanzämter haben alle Grundstücke neu bewertet und den Gemeinden daraus berechnete Grundsteuermessbeträge übermittelt.

Berechnung der Grundsteuer:

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

1. Berechnung des Grundsteuerwertes

1.1 Unbebaute Grundstücke

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke wird anhand des vom Gutachterausschusses ermittelten Bodenrichtwertes ermittelt.

1.2 Bebaute Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen)

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohneigentum und vermieteten Häusern und Wohnungen wird der Grundsteuerwert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Wesentliche Faktoren der Wertermittlung sind:

- der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert),
- die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die u. a. von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt (je höher die Mietniveaustufe, desto höher ist tendenziell die Miete in einer Gemeinde),
- weitere Faktoren wie die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

1.3 Bebaute Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke

Bei bebauten Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und sonstigen bebauten Grundstücken wird der Grundsteuerwert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Dabei wird nicht auf die zu erzielenden Erträge, sondern auf den Grundstückswert und den gesondert ermittelten Gebäudewert abgestellt.

2. Berechnung des Grundsteuermessbetrages

Der Grundsteuermessbetrag ergibt sich aus der Multiplikation des neu ermittelten Grundsteuerwertes mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl.

- Für die Grundsteuer A wird mit der Steuermesszahl 0,55 v. T. multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,55 = Grundsteuermessbetrag).
- Für die Grundsteuer B wird mit der Steuermesszahl 0,31 v. T. (Wohnbebauung) bzw. 0,34 v. T. (sonstige z. B. unbebaute Grundstücke, Garagen und Geschäftsgrundstücke) multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,31 bzw. 0,34 = Grundsteuermessbetrag).

3. Berechnung der Grundsteuer

Zur Berechnung der Grundsteuer wird der Grundsteuermessbetrag eines jeden Grundstückes mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz multipliziert.

Durch die Neubewertung aller Grundstücke ändert sich die Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge in einer Gemeinde. Sie kann mehr oder weniger deutlich über oder unter der bisherigen Summe liegen. Blieben die Hebesätze unverändert, würde das Grundsteueraufkommen der Stadt Neumünster dann sinken oder steigen. Daher ist es unerlässlich, dass die Stadt Neumünster neu über die Hebesätze entscheidet. So kann die Stadt Neumünster dafür sorgen, dass insgesamt ihr Grundsteueraufkommen gleich bleibt.

Die im Beschlussvorschlag aufgeführte Anpassung der Hebesätze gegenüber dem Jahr 2024 ergibt sich ausschließlich aus den gesetzlichen Änderungen und ist daher aufkommensneutral:

Transparenzregister des Landes

Im Zuge der Grundsteuerreform wurde seitens des Landes das politische Ziel ausgegeben, dass das Gesamt-Grundsteuer-Aufkommen jeder Kommune reformbedingt weder steigt noch sinkt (Aufkommensneutralität). Die verfassungsrechtlich festgeschriebene Hebesatzautonomie der Kommunen bleibt hiervon unberührt.

Zur Information für die Öffentlichkeit und zur Unterstützung der Kommunen bei ihrer Entscheidung für neue Hebesätze hat das Land ein Transparenzregister eingerichtet: Für jede Kommune werden diejenigen Hebesätze ausgewiesen, die zu einer aufkommensneutralen Erhebung der Grundsteuer führen. Für jede Kommune erfolgt eine individuelle Berechnung eines Hebesatzes für die Grundsteuer A (für wirtschaftliche Einheiten des Vermögens der Land- und Forstwirtschaft) und für die Grundsteuer B (für wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens).

Das Finanzministerium hat die Rahmenbedingungen in dem Landtags-Umdruck 20/3424 aufgezeigt. Zunächst wird das Grundsteueraufkommen der Kommune anhand der bisherigen Messbeträge ermittelt. Danach erfolgt eine Schätzung der bisher fehlenden Festsetzungen im neuen Recht durch das Statistikamt Nord anhand verschiedener Verfahren. Dabei werden laut Finanzministerium statistisch relevante und auffällige Einheiten identifiziert und bevorzugt bearbeitet bzw. erneut überprüft.

Eingeflossen sind ferner insbesondere folgende Rechtsänderungen:

- Für bestimmte Einheiten wird kein gesonderter Messbetrag mehr festgesetzt
- Wohnteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe werden aus der Grundsteuer A herausgetrennt und gesondert in der Grundsteuer B festgesetzt

Dadurch kommt es zu einer Verschiebung des betreffenden Messbetragsvolumens von Grundsteuer A zur Grundsteuer B, dieses wurde im Transparenzregister berücksichtigt.

Eine unterschiedliche Wertentwicklung in den Kommunen kann gemäß Transparenzregister zu einem teilweise stark veränderten Hebesatz gegenüber dem bisherigem Hebesatz führen, um die angestrebte Aufkommensneutralität sicherzustellen.

Das Transparenzregister kann ab Anfang September 2024 auf der Internetseite des Landes (www.schleswig-holstein.de/grundsteuer) eingesehen werden.

Auswirkungen der Anpassung auf die einzelnen Grundstücke:

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet wird (v. a. durch die deutliche Absenkung der Steuermesszahl und die Anpassung der Hebesätze), also die Gesamtheit der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler in der Stadt Neumünster nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerbeträge verändern. Einige werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der bisherigen Ungleichbehandlungen aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar. Änderungen der individuellen Steuerbeträge hätten sich auch bei jeder anderen Ausgestaltung einer Grundsteuerreform ergeben, die die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts umsetzt.

Widerspruchs- und Klageverfahren, Aufhebung von Bescheiden

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer haben Rechtsmittel gegen den Grundsteuerwertbescheid des Finanzamtes eingelegt. Die Rechtsmittel haben aber gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 VwGO keine aufschiebende Wirkung. Die Stadt Neumünster ist an den Bescheid des Finanzamtes gebunden. Von den Bürgerinnen und Bürgern ist die Grundsteuer trotz der Einwände zu bezahlen.

Die bisherigen Einheitswertbescheide, Grundsteuerermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuerermessbetrags und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 auf Basis des alten Rechts erlassen wurden, werden gesetzlich mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben (§ 266 Abs. 4 Bewertungsgesetz), einer Einzelaufhebung bedarf es nicht.

Im Auftrage

Bergmann
Oberbürgermeister

Knapp
Erster Stadtrat

Anlagen:

Hebesatzsatzung