

**Drucksache-Nr.: O-XIX/058/2024**

**Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Gemeinde Ohrum ab dem 01.01.2025.**

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat Ohrum	17.09.2024		öffentlich

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produktsachkonto:	Ergebnishaushalt xxxxx-xxxxx-xxxxxx	Finanzhaushalt xxxxx-xxxxx-xxxxxx
Mittel stehen zur Verfügung:	ja/nein	
Gesamtausgaben:		
Jährliche Folgekosten:		
Jährliche Abschreibungen:		

**Sachverhalt:**

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt und zudem die Entscheidung getroffen, 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 und hiermit den Bundesländern Spielraum für individuelle Regelungen gegeben (sog. Länderöffnungsklausel). Dadurch konnten die Länder eigene Modelle für die Berechnung der Grundsteuer entwickeln, solange sie bestimmte Vorgaben des Bundesgesetzes einhalten.

Niedersachsen machte von dieser Öffnungsklausel Gebrauch.

Niedersachsen hat seit dem 7. Juli 2021 ein neues eigenes Grundsteuergesetz

In diesem Grundsteuergesetz wird weiterhin nach Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und der Grundsteuer B (Grundvermögen) unterschieden.

Das Grundsteuergesetz unterscheidet somit zwei Arten:

- die "Grundsteuer A" für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und
- die "Grundsteuer B" für alle übrigen bebauten oder unbebauten Grundstücke.

Zudem wird der Kommune die Möglichkeit eröffnet, für „baureife“ Grundstücke einen zusätzlichen, einen gesonderten Hebesatz (Grundsteuer C) festzusetzen.

Hiervon wird verwaltungsseitig zum jetzigen Zeitpunkt abgeraten.

## Hinweis zur Grundsteuer A

Die Grundsteuer A wird für **Betriebe der Land- und Forstwirtschaft** erhoben. Zu den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft gehören auch einzelne **land- und forstwirtschaftliche Flächen** (z. B. ein verpachteter Acker). Niedersachsen wird - wie alle anderen Länder auch - **die Regelungen des Bundes zur Grundsteuer A übernehmen** (§ 232 ff Bewertungsgesetz).

## Änderung:

Mit der Grundsteuerreform gehören Wohnanteile eines Betriebes zum Grundvermögen und werden mit der Grundsteuer B besteuert.

## Hinweis zur Grundsteuer B

Für die Grundsteuer B liegt das vom Land selbst entwickelte **Flächen-Lage-Modell** zu Grunde.

- Das Flächen-Lage-Modell ist ein auf den Äquivalenzgedanken gestütztes Modell.
- Ausgangspunkt der Berechnung sind die Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie wertunabhängige Äquivalenzzahlen.
- Ergänzend wird die Lage der Grundstücke berücksichtigt.
- Nicht nur Fläche und Bebauung, sondern auch die mögliche Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot durch den Grundbesitz in der jeweiligen Lage wird einbezogen.
- Dazu wird der für alle Bauflächen vorhandene Bodenrichtwert genutzt und mit dem Durchschnittsbodenrichtwert der Gemeinde -gedämpft - ins Verhältnis gesetzt.

## Ergebnis:

Einfache Lagen werden etwas niedriger, gute Lagen etwas höher besteuert.

## Vorteile gegenüber dem Bundes-Modell (Hinweis lt. Nds. Landesamt Steuern):

- Das Modell ist **einfach** und gut verständlich.
- Es sind nur **wenige Angaben** zu machen. Die Berechnung ist kurz und der Einfluss der Angaben auf das Ergebnis ist klar.
- Der unvermeidliche Aufwand ist - bezogen auf die große Aufgabe, alle Grundstücke neu zu bewerten (3,6 Mio. in Niedersachsen) - minimiert.
- Es gibt nur noch **eine neue Hauptfeststellung**. Danach werden nur noch Anpassungen vorgenommen.
- Es gibt keine automatischen Wertsteigerungen durch steigende Preise (keine schleichenden Steuererhöhungen).

Die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge erfolgt durch das Finanzamt auf den o. g. Bewertungsgrundlagen. Aktuell liegen dem Finanzamt noch nicht alle Steuererklärungen vor.

Für die Gemeinde Ohrum hat das Finanzamt aktuell rd. 78 % der Grundsteuer A Sachverhalte und 88 % der Grundsteuer B Sachverhalte beschieden.

Auf dieser Basis wurde der Grundsteuerhebesatz für das Jahr 2025 erstmal kostenneutral

ermittelt. Er liegt aktuell bei ca. 255 % für Grundsteuer A und 350 % für Grundsteuer B.

Zusätzlich besteht die Verpflichtung aus dem Haushaltssicherungskonzept, den Hebesatz nach bisheriger Festsetzung auf 550 % anzuheben. Diese Anhebung wurde jährlich mit der Begründung der lfd. Grundsteuerreform verschoben. Der vergleichbare Anteil nach aktueller Erhebungsgrundlage beträgt weitere 80 Prozentpunkte.

Zudem besteht der aktuelle Hebesatz in Höhe von 450 % seit 2021. Eine allgemeine Anpassung an die Inflationsentwicklung ist zwingend erforderlich. Die Inflationsentwicklung vom 01.01.2021 bis Juli 2024 beträgt ca. 19 Basispunkte (Quelle Statistisches Bundesamt – Verbraucherindex-)

Daher sollte auf den sog. kostenneutralen Hebesatz eine Steigerung um mindestens 40 %-Punkte (Steigerung nur knapp 10%) zum aktuell vorläufigen Teilausgleich der Inflationsentwicklung seit der letzten Hebesatzanpassung erfolgen.

Somit ergibt sich ein festzusetzender Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von mindestens 470 % ab dem 01.01.2025.

Darstellung zum bisherigen (alt) und aktuellen (neu) Stand der vorliegenden Messbetragsbescheide vom Finanzamt (Stand Aug. 2024):

#### Berechnungsübersicht Grundsteuer B

Grundsteuer B						
Messbetrag neu	Hebesatz neu	Steuerertrag	Messbetrag alt	Hebesatz	Steuerertrag	Hinweis
27.600,00 €	350%	96.600,00 €	21.500,00 €	450%	96.750,00 €	kostenneutral
27.600,00 €	430%	118.680,00 €	21.500,00 €	550%	118.250,00 €	Haushaltssicherung
27.600,00 €	470%	129.720,00 €	21.500,00 €	605%	130.075,00 €	Inflation seit 2021

Somit ergibt sich ein festzusetzender Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von mindestens 470 % ab dem 01.01.2025.

#### Die gleiche Berechnungsübersicht für die Grundsteuer A

Grundsteuer A						
Messbetrag neu	Hebesatz neu	Steuerertrag	Messbetrag alt	Hebesatz	Steuerertrag	Hinweis
3.800,00 €	255%	9.690,00 €	2.150,00 €	450%	9.675,00 €	kostenneutral
3.800,00 €	310%	11.780,00 €	2.150,00 €	550%	11.825,00 €	Haushaltssicherung
3.800,00 €	340%	12.920,00 €	2.150,00 €	605%	13.007,50 €	Inflation seit 2021

Somit ergibt sich ein festzusetzender Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer A in Höhe von mindestens 340 % ab dem 01.01.2025.

#### Grundsätzliches zur Grundsteuerreform:

- Möglichkeit der Anpassung der neuen Grundsteuerhebesätze bis 30.06.2025.
- Noch ausstehende Messbetragsbescheide vom Finanzamt können ggf. auch erhebliche Veränderungen auslösen.
- Die Veränderung ist insbesondere bei der Grundsteuer A bezüglich der Grundsteuerzuordnung zu erwarten.
- Neubauvorhaben der letzten 3 Jahre sind in der Gemeinde Ohrum ein untergeordneter Aspekt.

#### Gewerbsteuer:

Auch der aktuelle Hebesatz für die Gewerbesteuer sollte um mindestens den gleich hohen Inflationsausgleich, wie bei der Grundsteuerhebesatzbegründung angepasst werden

Somit ergibt sich hier ein neuer Gewerbesteuerhebesatz in Höhe von mindestens 420 % ab dem 01.01.2025.

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Ohrum wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

- **Die als Anlage beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Gemeinde Ohrum ab dem 01.01.2025 wird beschlossen.**

In Vertretung

gez.  
Kosel

Anlagen:  
Entwurf\_Satzung\_Realsteuerhebesätze\_Ohrum\_2024