

**Drucksache-Nr.: F-XIX/081/2024**

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

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>	<b>Status</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Flöthe	28.11.2024		nicht öffentlich
Gemeinderat Flöthe	28.11.2024		öffentlich

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produktsachkonto:	Ergebnishaushalt	Finanzhaushalt
	xxxxx-xxxxx-xxxxxx	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 Flöthe hat das Finanzamt nach unserem Datenbestand aktuell rd. 69 % der Grundsteuer A Sachverhalte und 95 % der Grundsteuer B Sachverhalte beschrieben.

Auf dieser Basis wurde der Grundsteuerhebesatz für das Jahr 2025 erstmal als vorläufig, kostenneutral wie folgt ermittelt. Er liegt aktuell bei ca. 490 % für Grundsteuer A und 300 % für Grundsteuer B.

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

#### Berechnungsübersicht Grundsteuer A

Grundsteuer A						
Messbetrag	Hebesatz neu	Steuerertrag	Messbetrag alt	Hebesatz	Steuerertrag	Hinweis
6.630,00 €	490,00%	32.487,00 €	9.260,00 €	350,00%	32.410,00 €	kostenneutral

Somit ergibt sich ein kostenneutraler Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer A in Höhe von 490 % ab dem 01.01.2025.

#### Die gleiche Berechnungsübersicht für die Grundsteuer B

Grundsteuer B						
Messbetrag	Hebesatz neu	Steuerertrag	Messbetrag alt	Hebesatz	Steuerertrag	Hinweis
46.300,00 €	300,00%	138.900,00 €	39.700,00 €	350,00%	138.950,00 €	kostenneutral

Somit ergibt sich ein festzusetzender Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B in Höhe von mindestens 300 % ab dem 01.01.2025.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich durch noch zu bescheidende Steuersachverhalte (teilweise auch noch Schätzungen) bzw. durch Änderungen der erfolgten Messbetragsbewertung in den bekannten Steuerfestsetzungen des Finanzamtes durchaus auch stärkere Veränderungen der Kostenneutralität ergeben können. Eine relativ gesicherte Feststellung der sog. kostenneutralen Hebesätze wird im 2. Halbjahr 2025 erwartet. Diese werden dann auch öffentlich bekannt gemacht.

#### Grundsätzliches zur Grundsteuerreform:

- Die Möglichkeit der Anpassung der neuen Grundsteuerhebesätze besteht für 2025 bis zum 30.06.2025 (bei Hebesatzerhöhungen).
- 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 2 Jahre sind in der Gemeinde Flöthe vorhanden und können bei der Feststellung der „Aufwandneutralität“ von Bedeutung sein.

#### Gewerbesteuer:

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer wird in dieser Satzung mit festgesetzt.  
Aktuell liegt er bei 380 %.

Die Entscheidung über die tatsächliche Festsetzung der Realsteuerhebesätze trifft der Rat der Gemeinde Flöthe.

#### Beschlussvorschlag:

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

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

In Vertretung

gez.  
Lohmann

Anlagen: Entwurf Hebesatzsatzung Flöthe