

15.11.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/194

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Änderung der Hebesatzsatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. ab 01.01.2025**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Finanzen und Digitalisierung	19.11.2024 -							
Verwaltungsausschuss	02.12.2024 -							
Rat	05.12.2024 -							

**Beschlussvorschlag**

**Alternative 1** (einheitlicher Hebesatz für Grundsteuer A und B):

Der Rat beschließt die Änderung der Hebesatzsatzung gemäß **Anlage 1** mit Wirkung ab dem 01.01.2025. Eine Ausfertigung der Änderungssatzung wird zum Bestandteil des Protokolls erklärt-

**Alternative 2** (unterschiedliche Hebesätze für Grundsteuer A und B):

Der Rat beschließt die Änderung der Hebesatzsatzung gemäß **Anlage 2** mit Wirkung ab dem 01.01.2025. Eine Ausfertigung der Änderungssatzung wird zum Bestandteil des Protokolls erklärt-

**Anlass und Ziele**

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2025		
Produkt/Investitionsnummer: 6110200.3011000 bzw. 3012000		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	11.069.000,00 EUR

Aufwand/Auszahlung	EUR	0,00 EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>11.069.000,00 EUR</b>

Mit Wirkung zum 01.01.2025 tritt die Grundsteuerreform in Kraft. Die Finanzämter haben dazu im Vorfeld neue Grundsteuermessbeträge festgestellt. Diese weichen in der Summe von den bisherigen Messbeträgen ab, so dass eine Anpassung der Hebesätze erforderlich ist, um das Steueraufkommen zu wahren.

### Begründung

Das Bundesverfassungsgericht hat vorgegeben, dass die Grundsteuer reformiert werden muss. Ab dem 01. Januar 2025 kann die Grundsteuer nur noch nach neuem Recht erhoben werden.

Der Niedersächsische Landtag hat am 07. Juli 2021 ein Grundsteuergesetz verabschiedet, dem das vom Land selbst entwickelte Flächen-Lage-Modell zu Grunde liegt. Hier spielen zwei Faktoren eine Rolle:

1. Fläche des Grundstücks und der Gebäude: Die Größe des Grundstücks und der darauf stehenden Gebäude wird erfasst.
2. Lage des Grundstücks: Je nachdem, wo sich das Grundstück befindet (Stadt oder Land), gibt es einen Lagefaktor, der die Steuer anpasst.

Diese Faktoren werden dann von den zuständigen Stellen der Landesverwaltung kombiniert, um den sogenannten „Grundsteuermessbetrag“ zu berechnen. Dieser wird dann der jeweils betroffenen Gemeinde übermittelt. Die Gemeinde multipliziert dann den Grundsteuermessbetrag mit dem von ihr festgesetzten Hebesatz und ermittelt so die von den Grundstückseigentümern/-innen zu zahlende Grundsteuer.

Aufgrund des niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG) haben die Finanzämter für jedes Grundstück eine Neubewertung vorgenommen und einen neuen Grundsteuermessbetrag festgestellt. In diesem Zusammenhang haben die Gemeinden für die Grundsteuererhebung ab dem Jahr 2025 neue Hebesätze zu ermitteln und festzusetzen.

Bei der Neuberechnung der Hebesätze müssen die Kommunen einige wichtige Punkte beachten, um sicherzustellen, dass die Umstellung auf die neue Grundsteuerregelung fair und finanziell stabil verläuft:

- a) **Aufkommensneutralität:** Eine Vorgabe des Gesetzgebers ist, dass die Grundsteuer aufkommensneutral von der Kommune dargestellt werden soll. Aufkommensneutralität bedeutet in diesem Sinne, dass die dargestellten Gesamteinnahmen der Kommune durch die Berechnung der Hebesätze gleich bleiben.

Nach der Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze ist der Rat dennoch in der Lage, die Hebesätze nach oben oder unten anzupassen, um die Einnahmesituation zu steuern.

Aufkommensneutralität bedeutet aber nicht, dass die Grundstückseigentümer/-innen weiterhin die gleiche Grundsteuer zahlen. Mit der Reform ändern sich die Grundstückswerte. Folglich wird ein Teil der Grundstückseigentümer/-innen künftig höher belastet werden als bisher, ein anderer Teil hingegen weniger zahlen.

- b) **Gerechte Verteilung:** Die Kommunen müssen sicherstellen, dass die neuen Hebesätze eine gerechte Verteilung der Steuerlast gewährleisten. Da die neuen Grundsteuermessbeträge auf aktuellen Werten und einem neuen Berechnungsmodell basieren, wird es passieren,

dass Grundstückseigentümer/-innen höher oder niedriger besteuert werden als zuvor. Die Kommunen sollen darauf achten, dass diese Veränderungen - soweit möglich - bei der Neufestsetzung der Hebesätze Berücksichtigung finden.

- c) **Kommunikation und Transparenz:** Es ist wichtig, dass die Kommunen die Grundstückseigentümer/-innen klar und verständlich über die Änderungen informieren.. Transparente Kommunikation hilft, Missverständnisse und Unzufriedenheit zu minimieren.

Um einen Orientierungswert für die Aufkommensneutralität zu haben, hat der Gesetzgeber im § 7 des Nds. Grundsteuergesetzes Folgendes geregelt:

*„Bei der Hauptveranlagung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ist durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleich bliebe.“*

*Die Gemeinde muss den aufkommensneutralen Hebesatz und die Abweichung des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Art und Weise veröffentlichen.“*

Danach muss die Stadt Neustadt a. Rbge. zunächst für jede Grundsteuerart anhand des jeweils veranschlagten Grundsteueraufkommens im Haushalt 2024 (Planwert) und des Grundsteuermessbetragsvolumens ab dem Jahr 2025 einen aufkommensneutralen Hebesatz ermitteln, bevor sie die endgültigen Hebesätze für das Jahr 2025 festsetzt. Danach ergeben sich bei der Stadt Neustadt a. Rbge. folgende aufkommensneutrale Hebesätze:

Aufkommensneutrale Hebesatzermittlung 2025:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Veranschlagte Erträge im Haushalt 2024	626.000,00 EUR	10.175.000,00 EUR
Summe neue Messbeträge 2025	90.133,69 EUR	2.451.527,59 EUR
Aufkommensneutraler Hebesatz	694,52 v.H. (bisher 540 v.H.)	415,05 v. H. (bisher 540 v.H.)

Die Neuberechnung basiert auf den vom Finanzamt übermittelten Daten. Aufgrund von Schätzungen, Nichtabgabe von Steuererklärungen und Einsprüchen sind noch nicht alle Grundstücke abschließend bewertet. Die fehlenden Messbeträge sind anhand des Durchschnittsmessbetrages geschätzt und der Messbetragssumme zugerechnet worden.

Bei den aufkommensneutralen Hebesätzen handelt es sich - wie oben bereits erwähnt - um vom Gesetzgeber aufgestellte Orientierungswerte. Bei der endgültigen Festsetzung der Hebesätze hat die Stadt aber auch noch andere Parameter zu berücksichtigen, wie z. B. die Mehrerträge über die Ansätze 2024 hinaus oder Mindererträge sowie die jährlich vom Land bzw. Arbeitskreis Steuerschätzung prognostizierte Steigerung bei den Grundsteuererträgen (z. B. infolge von Grundstücksumnutzungen, Neubewertungen usw.). Für das Jahr 2025 wird mit einer Steigerung von rd. +1,0 % bei der Grundsteuer A und B gerechnet, was einer normalen Entwicklung entspricht. Dieser Wert wäre auch bei einem Fortbestand der bisherigen Grundsteuerregelung angesetzt worden.

Danach ergibt sich für das Grundsteueraufkommen 2025 folgender Sachverhalt:

	Planansatz 2024	Prognostiziertes Ergebnis 2024	Planansätze im Haushaltsentwurf 2025	Veränderung Planansatz 2025 gegenüber Prognosewert 2024
Grundsteuer A	626.000 EUR	620.000 EUR	626.000 EUR	rd. +1 %
Grundsteuer B	10.175.000 EUR	10.330.000 EUR	10.443.000 EUR	rd. +1 %
<b>Summe</b>	<b>10.801.000 EUR</b>	<b>10.950.000 EUR</b>	<b>11.069.000 EUR</b>	

Ausgehend von den Planansätzen 2025 würden sich folgende Hebesätze für die Grundsteuer A und B im Jahr 2025 ergeben:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B
Planansatz Steueraufkommen 2025 (Jahreswert)	626.000,00 EUR	10.443.000,00 EUR
Summe Messbeträge 2025 (Klammerwert Altwert in 2024)	90.133,69 EUR (115.925,93 EUR)	2.451.527,59 EUR (1.884.259,26 EUR)
Hebesatz	694,52 v.H.	425,98 v.H.

Die Verringerung der Summe der Messbeträge bei der Grundsteuer A begründet sich darin, dass die Wohngebäude der landwirtschaftlichen Betriebe nach der Grundsteuerreform nunmehr der Grundsteuer B zugewiesen werden und dort zu einer Erhöhung der Messbetragssumme führen.

Hinsichtlich der Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A u. B kann die Stadt zwischen zwei Alternativen wählen.

#### **Alternative 1** (einheitlicher Hebesatz für Grundsteuer A und B)

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hatte bisher, wie die überwiegende Anzahl der Gemeinden in Niedersachsen auch, einheitliche Hebesätze für die Grundsteuer A und B (jeweils 540 v.H.).

Durch die Verschiebung der Wohngebäude der landwirtschaftlichen Betriebe von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B im Rahmen der Grundsteuerreform kommt es nun, wie oben dargelegt, zu Verwerfungen, die dazu führen können, dass die Eigentümer/-innen landwirtschaftlicher Flächen einerseits über den höheren Hebesatz das Jahresaufkommen der Grundsteuer A kompensieren müssen und für die Wohngebäude zusätzlich den Aufwand bei der Grundsteuer B zu tragen hätten. Es kommt in diesen Fällen zu einer Doppelbelastung.

Diese Sachlage wird in den Kommunen der Region Hannover sehr unterschiedlich gesehen. So wird unter anderem in Garbsen, Wunstorf, Seelze und Uetze ein einheitlicher Hebesatz vorgeschlagen oder ist bereits beschlossen. In anderen Kommunen werden die Hebesätze aber weiterhin oder erstmals unterschiedlich festgelegt. Dies sind unter anderem Hemmingen, Isernhagen, Gehrden und Pattensen.

Im Falle der Stadt Neustadt a. Rbge. würde sich folgender einheitlicher Hebesatz für die Erhebung ergeben:

Berechnung des einheitlichen Hebesatzes:

	<b>Grundsteuer A und B</b>
Planansatz Steueraufkommen 2025 (Jahreswert)	11.069.000,00 EUR
Summe Messbeträge 2025	2.541.661,28 EUR
Einheitlicher Hebesatz	435,50 v.H.

Da sich viele Fälle im Rechtsbehelfsverfahren befinden und die Schätzungen/Werte seitens des Finanzamtes sicherlich teilweise angepasst werden müssen, ist zu erwarten, dass sich die Summe der Messbeträge im Laufe des Jahre 2025 noch zu Ungunsten der Stadt Neustadt a. verändert.

Es wird daher vorgeschlagen, den einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer A und B zur Vermeidung der erwarteten Einnahmeausfälle auf 440 v.H. festzusetzen. Bei einer Anhebung von 4,5 Hebesatzpunkten können nachträgliche Einbußen bei den Grundsteuererträgen im Umfang von rd.110.700 EUR aufgefangen werden.

#### **Alternative 2 (unterschiedliche Hebesätze für Grundsteuer A und B)**

Sofern sich die Stadt für unterschiedliche Hebesätze bei der Grundsteuer A und B entscheidet, werden unter Einbeziehung der Anhebung für erwartete Einnahmeausfälle von rd. 5 Hebesatzpunkten folgende Hebesätze vorgeschlagen:

Grundsteuer A	700 v. H.
Grundsteuer B	430 v. H.

Bei einer Anhebung von rd. 5 Hebesatzpunkten können erwartete Einnahmeausfälle bei der Grundsteuer A von ca. 4.900 EUR und bei der Grundsteuer B von ca. 98.500 EUR aufgefangen werden.

Ein Ausgleich für die wechselnden Bewertungen von der Grundsteuer A zur Grundsteuer B wird bei dieser Alternative nicht vorgenommen.

---

Die Verwaltung wird die Einnahmeentwicklung aufgrund der neuen Hebesätze in 2025 beobachten. Sollte es zu erheblichen Änderungen bei den Grundsteuermessbeträgen und in der Folge bei den städtischen Grundsteuererträgen kommen, muss ggf. der Erlass einer Änderungssatzung in Erwägung gezogen werden. Die Hebesätze 2025 können bis zum 30.06.2025 durch Erlass einer Änderungssatzung rückwirkend zum 01.01.2025 angepasst werden, danach erst wieder zum 01.01.2026.

Die Hebesatzsatzung muss spätestens im Dezember 2024 vom Rat beschlossen werden.

#### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist zukunfts- und handlungsfähig.  
Wir sorgen für einen mittelfristig ausgeglichenen Haushalt.

#### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Keine.

**So geht es weiter**

Nach Beschlussfassung wird die Änderungssatzung ausgefertigt und bekanntgegeben. Danach erfolgt die Festsetzung der neuen Grundsteuerbeträge durch Bescheid an die Steuerpflichtigen.

Fachdienst 20 - Finanzwesen -

Anlage 1, 2. Änderung der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 Alternative 1  
Anlage 2, 2. Änderung der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 Alternative 2