



TOP

INFORMATION DER VERWALTUNG Öffentlicher Sitzungsteil

Bereich: Finanzen

Sitzung am:

öffentlicher Sitzungsteil nicht öffentlicher Sitzungsteil

Gremium: Sozialausschuss Finanzausschuss
 Hauptausschuss Ortsentwicklungsausschuss
 Gemeindevertretung

Informationsteil

Darstellung der Auswirkungen der Grundsteuerreform ab 2025

Betrachtung der summarischen Auswirkungen für die Ertragshöhe der Gemeinde:

Die Bewertung der Grundstücke wird vom Finanzamt vorgenommen. Die sogenannten Messbeträge werden per Bescheid mitgeteilt und anschließend von der Gemeinde mit dem gemeindlichen Hebesatz (bisher 410 %) multipliziert. Daraus ergibt sich der zu zahlende Steuerbetrag jedes einzelnen Steuerpflichtigen.

Insgesamt hat die Gemeinde Birkenwerder in 2024 Messerträge i.H.v. ca. 238 T€, multipliziert mit dem derzeitigen Hebesatz von 410 % ergibt sich der Ertrag der Grundsteuer B von ca. 977 T€.

Für das Jahr 2025 liegen inzwischen neue Grundstückswertbescheide i.H.v. ca. 344 T€ vor, da sich aufgrund der Neubewertung bei den meisten Grundstücken höhere Werte ergeben haben. Wenn die Gemeinde den Hebesatz bei 410 % belassen würde, würde sich ein Ertrag der Grundsteuer B von ca. 1.412 T€ ergeben. Ein aufkommensneutraler Hebesatz würde derzeit bei 284 % liegen. Es liegen aktuell ca. 90 Prozent der Grundsteuerwertbescheide vor.

Vom Gesetzgeber wurde einerseits keine strukturelle Erhöhung der Grundsteuereinnahmen der Kommunen beabsichtigt und daher eine aufkommensneutrale Ausgestaltung gefordert: <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-937704>

Andererseits besitzen die Kommunen nach Artikel 28 GG die Selbstverwaltungshoheit und damit auch nach Artikel 106 GG das Recht, die Hebesätze der Realsteuern autonom



festzulegen. Rechtlich gibt es keinen „Zwang“, den Hebesatz so anzupassen, dass er zu aufkommensneutralen Grundsteuererträgen ab 2025 führt.

Grundsätzlich muss immer beachtet werden, dass eine aufkommensneutrale Festsetzung des gemeindlichen Hebesatzes nicht zu einer gleichbleibenden Grundsteuer des einzelnen Steuerpflichtigen führt! Hier ein paar Beispiele dazu:

Betrachtung der Auswirkungen für den einzelnen Steuerpflichtigen:

Die Veränderungen der Grundsteuerbewertung sind sehr unterschiedlich. Da der Gemeinde lediglich das Ergebnis der Grundsteuerbewertung mitgeteilt wird, können die Gründen der verschiedenen Wertermittlung nicht beurteilt werden.

Die meisten Fälle gestalten sich wie dieses Beispiel (älteres, kleineres EFH):

bisheriger Messbetrag: 49,08 €
bisheriger Steuerbetrag: 201,22 €

neuer Messbetrag: 77,47 €
neuer Steuerbetrag bei einem Hebesatz von 410 %: 317,63 €
neuer Steuerbetrag bei einem Hebesatz von 284 %: 220,10 €

Bei gleichbleibendem Hebesatz ergäbe sich für den Steuerpflichtigen eine Erhöhung um 116,41 € p.a., bei reduziertem Hebesatz von 284 % ergäbe sich eine Erhöhung um 18,88 € p.a.

Bei einem neueren, etwas größeren EFH könnte die Veränderung so aussehen:

bisheriger Messbetrag: 44,16 €
bisheriger Steuerbetrag: 181,05 €

neuer Messbetrag: 118,48 €
neuer Steuerbetrag bei einem Hebesatz von 410 %: 485,77 €
neuer Steuerbetrag bei einem Hebesatz von 284 %: 336,61 €

Bei gleichbleibendem Hebesatz ergäbe sich für den Steuerpflichtigen eine Erhöhung um 304,72 € p.a., bei einem reduzierten Hebesatz von 284 % ergäbe sich eine Erhöhung um 155,56 € p.a.

Es gibt auch Fälle, in denen die Grundsteuer nach der Neuberechnung sinken könnte:

bisheriger Messbetrag: 67,90 €
bisheriger Steuerbetrag: 278,39 €

neuer Messbetrag: 69,04 €
neuer Steuerbetrag bei einem Hebesatz von 410 %: 283,06 €
neuer Steuerbetrag bei einem Hebesatz von 284 %: 196,15 €

Bei gleichbleibendem Hebesatz ergäbe sich für den Steuerpflichtigen eine Erhöhung um 4,67 € p.a., bei einem reduzierten Hebesatz von 284 % ergäbe sich durch die sehr geringe Steigerung des Messbetrages eine Reduzierung der Grundsteuer um 82,24 € p.a. Hier würde die Senkung des Hebesatzes die Erhöhung des Messbetrages kompensieren.



Es liegen von ca. 3.600 erwarteten Grundsteuerwertbescheiden derzeit bisher etwa 3.200 vor. Davon steigt bei 2037 Fällen die zu zahlende Summe, bei 1508 Eigentümern sinkt die Steuer.

Bei der Grundsteuer A ergeben sich deutlich andere Werte:

Hier liegen noch nicht so viele Bewertungen durch das Finanzamt vor, von den erwarteten 90 Bescheiden liegen derzeit nur 46 vor. Bei den vorliegenden Bescheiden sind die Messbeträge teilweise so stark angestiegen (bisher insgesamt 673 €, neu 1,9 T€), dass der Hebesatz von bisher 250 % auf neu 86 % gesenkt werden müsste, um Aufkommensneutralität zu erreichen.

Würde der bisherige Hebesatz beibehalten, würde sich ein jährlicher Ertrag in der Grundsteuer A von ca. 4,8 T€ ergeben (bisher ca. 1,7 T€)