

Gemeinde Aumühle

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigt:

Ja-Stimme(n):

Nein-Stimme(n):

Enthaltung(en):

Ausschluss nach § 22 GO:

Beschlussvorlage 12/084/2024 Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich		Datum: 10.09.2024 Federführend: Amt II.0 - Kämmerei und Liegenschaftsamt
Neuerlass der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium <i>Finanzausschuss- und Liegenschaftsausschuss der Gemeinde Aumühle</i>	Zuständigkeit <i>Vorberatung</i>
	<i>Gemeindevertretung Aumühle</i>	<i>Entscheidung</i>

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung erlässt

die in der Anlage zur Originalniederschrift über diese Sitzung beigefügte Satzung der Gemeinde Aumühle über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Aumühle (Hebesatzsatzung).

Sachverhalt:

Ausgangslage:

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:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Grundsteuer

1) Berechnung des Grundsteuerwerts – wesentliche Faktoren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) und 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 sind die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Alter des Gebäudes.

2) Der neu ermittelte Grundsteuerwert wird mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl multipliziert, das ergibt den Grundsteuermessbetrag.

- 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 und Geschäftsgrundstücke) multipliziert (Grundsteuerwert / 1.000 x 0,31 = Grundsteuermessbetrag).

3) Mit dem von der Gemeinde festgelegten Hebesatz wird der Grundsteuermessbetrag eines jeden Grundstückes multipliziert.

Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden:

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

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 -wE- des Vermögens der Land- und Forstwirtschaft -LuF-) und für die Grundsteuer B (für wE des Grundvermögens -GV-). 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 werden bevorzugt bearbeitet bzw. erneut überprüft.

Eingeflossen sind ferner insbesondere folgende Rechtsänderungen:

- Für bestimmte Einheiten wird kein 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 auf der Internetseite des Landes (<https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform/hebesatzprognose>)

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 Gemeinde 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 Eigentümer haben Rechtsmittel gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes eingelegt. Die Rechtsmittel haben aber gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 VwGO grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung. Die Gemeinde ist an den Bescheid des Finanzamtes gebunden. Der Bürger muss die Grundsteuer trotz seiner Einwände trotzdem (zunächst) bezahlen. Die bisherigen Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags 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.

Berechnung der Hebesätze zum 01.01.2025:

Die in dem Transparenzregister durch das Land veröffentlichten Hebesätze sollen die aufkommensneutralen Höhen darstellen, s.o.

Verprobungen der Verwaltung haben jedoch gezeigt, dass dies nicht immer der Fall ist. Bedingt durch die Annahmen des Transparenzregisters muss dieses ungenauer werden, je mehr Steuerfälle bis hin zum Grundsteuermessbetrag bearbeitet wurden.

In der Folge geht die Verwaltung davon aus, dass die hier vorliegenden Daten eine bessere Einschätzung eines aufkommensneutralen Hebesatzes je Steuerart bilden, als auf das Transparenzregister zurückzugreifen.

Folgen bei nicht aufkommensneutraler Bildung der Hebesätze

Verwaltung und Gemeinden können sich trotz erklärten Willens nach alledem nicht sicher sein, wirklich einen aufkommensneutralen Hebesatz gebildet zu haben. Wie könnte also bei Abweichungen im Aufkommen, ob nun nach oben oder nach unten, reagiert werden?

Hierzu regelt § 25 Grundsteuergesetz, dass Erhöhungen des Hebesatzes nachträglich bis zum 30.06. rückwirkend auf den 01.01. erfolgen können, nach diesem Stichtag nur noch, wenn der Hebesatz den vorher geltenden nicht überschreitet.

Aber noch einmal: es besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufkommensneutralität, die Gemeinden haben das alleinige Heberecht.

Auswirkungen auf den Finanzausgleich

Die zu verändernden Hebesätze haben Auswirkungen auf den Finanzausgleich in der Gestalt, dass sich damit automatisch die sog. Nivellierungssätze (also das landesweite „Gleichmachen“ der Steuerkraftzahlen aus diesen Steuerarten) verändern werden. Diese Berechnungssystematik ist im Finanzausgleich immer rückwärtsgewandt, weil die Nivellierungssätze die (vereinfacht) durchschnittlichen Hebesätze aller Gemeinden in SH für diese Steuerart bilden.

Die Berechnungen der Verwaltung zu den Auswirkungen auf den Finanzausgleich hierzu zeigen, dass immer bei einer grundsteuerreformbedingten Absenken des Hebesatzes unter dem Strich eine Belastung derjenigen Gemeinden eintritt, während bei einer Erhöhung des Hebesatzes eine Entlastung eintritt.

Dieser widersinnige Effekt war absehbar und ist bereits vor mehreren Jahren bei den Reformmachern platziert worden. Der SHGT, unser kommunaler Spitzenverband, ist an

diesem Thema dran, hat aber bisher keine Antwort seitens des Landes erhalten. Andere Bundesländer haben darauf mit entsprechenden gesetzlichen Regelungen reagiert, in SH gibt es Stand heute: 12.09.2024 keine Informationen.

Auswirkungen auf die „Giftliste“

Die Verwaltung weist jährlich in den Haushaltsberatungen auf die sog. „Giftliste“ hin, dem Haushaltskonsolidierungserlass. Darin werden Mindesthebesätze genannt, um Anträge auf Fehlbetragszuweisungen überhaupt nur beantragen zu können. Hierauf sind die „alten“ Hebesätze der Gemeinden des Amtes regelmäßig ausgerichtet, um nicht schon die Eingangshürde für ein solches Antragsverfahren zu reißen.

Die Hebesätze nach dem Transparenzregister führen in einer Vielzahl der Fälle dazu, dass diese Eingangshürde bei Übernahme gerissen werden würde. Im Bereich des Amtes und landesweit.

Auch hierüber ist der SHGT im Austausch mit dem Land, eine Klärung ist bisher nicht erfolgt.

Differenzierte Hebesätze Grundsteuer B und Möglichkeit Grundsteuer C

Im Rahmen der Grundsteuerreform ist die Möglichkeit geschaffen worden, differenzierte Hebesätze bei der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngebäude einzuführen und eine Grundsteuer C für bebaubare, aber nicht bebaute, Grundstücke.

Beide Optionen auch nur (gemeindeweise) zu prüfen im Rahmen der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 ist durch die Verwaltung aktuell nicht leistbar.

Aus Sicht der Kämmerei wird es dann auch schon bald nicht mehr glaubhaft zu vermitteln sein, dass die vorgeschlagenen Hebesätze aufkommensneutral berechnet sind.

Berechnung der Hebesätze

Der Beschlussvorlage wird noch eine Tabelle beigefügt werden, die sich mit der rechnerischen Herleitung beschäftigt.

Dies wird voraussichtlich erst kurz vor Beratung im Finanzausschuss erfolgen, um möglichst viele Grundlagedaten einfließen zu lassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einzahlungen:	€	Auszahlungen:	€
Produktkonto:		Produktkonto:	
voraussichtliche jährl. Folgeeinzahlungen:	€	voraussichtliche jährl. Folgeauszahlungen:	€

Erträge:	€	Aufwendungen:	€
Produktkonto:		Produktkonto:	
voraussichtliche jährl. Folgeerträge:	€	voraussichtliche jährl. Folgeaufwendungen:	€

Deckung / Bemerkung:

im Haushalt sind Mittel enthalten: Ja / Nein

Vorschlag für über- / außerplanmäßige Deckung finden Sie im Beschlussvorschlag

Anlage/n:

- 1 Grundsteuer Flyer DStGB
- 2 Transparenzregister
- 3 Hebesatzsatzung Gemeinde Aumuehle Neu
- 4 Grundsteuerreform-Messbeträ Aumühle GrdSt A Vorlage
- 5 Grundsteuerreform-Messbetrag Aumühle GrdSt B Vorlage