

Anpassung der Realsteuerhebesatzsatzung

<i>Organisationseinheit:</i> 20.2 Finanzmanagement <i>Zuständigkeit:</i> Erste Stadträtin Nicole Mrotzek	<i>Datum:</i> 13.11.2024
---	-----------------------------

Ziele:

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung	27.11.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N
Rat der Stadt Celle	04.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die anliegende Realsteuerhebesatzsatzung.

Sachverhalt:

Das Bundesverfassungsgericht hatte 2018 die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form für verfassungswidrig erklärt, weil sie gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen hat. Im Zuge der gesetzlich beschlossenen Grundsteuerreform 2025 wurden alle wirtschaftlichen Einheiten von den Finanzämtern neu bewertet.

In der Stadt Celle mussten angesichts dieser Tatsache vom Finanzamt Celle rund 32.000 Objekte bewertet und der Grundsteuermessbetrag neu festgesetzt werden. Ursprünglich sollte die Bewertung dieser Einheiten bis zum 31.12.2023 abgeschlossen sein, dies ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bis auf einige Restfälle auch erfolgt (rund 1.200 Fälle). Das bedeutet ca. 96 % der Objekte sind zum derzeitigen Stand neu bewertet worden. Der vom Finanzamt ermittelte Messbetrag und der Hebesatz der Stadt bilden gemeinsam die Grundlage für die Höhe der Grundsteuer.

Vor dem Hintergrund der Neubewertungen müssen auch die Hebesätze für die Zeit ab dem 01.01.2025 neu festgesetzt werden. Der Ratsbeschluss und die Bekanntmachung müssen so rechtzeitig erfolgen, dass diese als Grundlage für die Grundsteuerbescheide (nach neuem Recht) dienen können, die zum Jahresbeginn 2025 verschickt werden sollen. Die Hebesätze sollen daher durch die vorliegende Hebesatzsatzung festgesetzt werden.

1. Hebesatzsatzung

Die Hebesätze für die Grundsteuer können für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festgesetzt werden (§ 7 Abs. 3 NGrStG i. V. m. § 25 Abs. 2 GrStG). Der Hauptveranlagungszeitraum endet zu dem Zeitpunkt, zu dem die Steuermessbeträge der nächsten Hauptveranlagung wirksam werden. Durch die Grundsteuerreform ist dies der 01.01.2025. Damit endet auch die Festsetzung der bisherigen Hebesätze.

Die Grundsteuer-Hebesätze müssen also ab dem 01.01.2025 neu festgesetzt werden.

2. Hebesätze Grundsteuer

Das ab 2025 geltende neue Grundsteuerrecht machte eine Neubewertung des gesamten Grundbesitzes erforderlich. Für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) erfolgt die Bewertung weiterhin nach dem Bundesmodell. Für die Grundsteuer B (Grundvermögen) hat sich das Land Niedersachsen entschieden das wertbasierte Bewertungsverfahren des Bundes durch ein eigenes „Flächen-Lage-Modell“ zu ersetzen.

Diese Gemengelage aus altem und neuem Recht und völlig voneinander abweichenden Bewertungsmodellen führt insbesondere bei der Grundsteuer B dazu, dass die Grundsteuermessbeträge für 2024 und 2025 nicht vergleichbar sind.

Die Stadt Celle setzt die Grundsteuer-Reform 2025 in Summe aufkommensneutral um, d.h., auf der Grundlage der Summe aller Messbeträge für 2025 wird ein Hebesatz festgelegt, bei dem das Grundsteueraufkommen der Stadt Celle für 2025 gegenüber dem im Haushaltsplan für 2024 veranschlagten Aufkommen unverändert (also aufkommensneutral) bleibt. Dabei werden auch die Fälle berücksichtigt, die noch nicht vom Finanzamt abschließend bewertet wurden.

Auch wenn die Stadt Celle in Summe hierdurch keine Mehr- oder Mindererträge erwartet, kann sich die individuelle Grundsteuer der einzelnen Steuerpflichtigen in 2025 dennoch verändern, also höher oder niedriger ausfallen als in 2024. Das bedeutet, dass mit der Grundsteuerreform keine Belastungsneutralität für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger in dem Sinne einhergehen kann, dass die Grundsteuer genauso hoch sein wird wie bisher.

Aufgrund der für das Kalenderjahr 2025 zu erwartenden Grundsteuermessbeträge errechnen sich die aufkommensneutralen und die abweichenden Hebesätze wie folgt (dabei hat sich in der Praxis ein auf 5 v.H. gerundeter Hebesatz etabliert).

		Grundsteuer	
		A	B
2024			
	im Haushaltsplan veranschlagt	106.700 €	16.437.000 €
	bisheriger Hebesatz	360 v. H.	555 v. H.
2025			
	im Haushaltsplan geplant	106.700 €	16.437.000 €
	aufwandsneutraler Hebesatz	355 v. H.	545 v. H.

Derzeit liegen ca. 96 % der Grundsteuermessbescheide der Grundsteuer A vor. Unter Berücksichtigung des aktuellen Hebesatzes von 360 v.H. sowie der vom Finanzamt neu ermittelten und festgesetzten Grundsteuermessbeträge würde sich das Steueraufkommen für die Grundsteuer A auf 108.000,00 € erhöhen. Aufkommensneutral müsste der Hebesatz auf 355 v.H. reduziert werden. Für die Grundsteuer A wird daher ein Hebesatz von 355 v.H. vorgeschlagen.

Rd. 96 % aller Grundstücke, die der Grundsteuer B in der Stadt Celle unterliegen sind vom Finanzamt neu bewertet. Angesichts des aktuellen Hebesatzes von 555 v.H. sowie der vom Finanzamt neu ermittelten und festgesetzten Grundsteuermessbeträge würde sich das Steueraufkommen für die Grundsteuer B um ca. 300,000 € erhöhen. Aufkommensneutral müsste der Hebesatz auf 545 v.H. reduziert werden. Für die Grundsteuer B wird daher ein Hebesatz von 545 v. H. vorgeschlagen.

Für die Eigentümer von Einfamilienhäusern fielen im Jahr 2024 durchschnittlich ca. 440,00 € Grundsteuer pro Jahr an. Nach der Neubewertung würde 2025 die Grundsteuer durchschnittlich 465,00 € betragen. Die Grundsteuer für Eigentumswohnungen betrug im

Jahr 2024 durchschnittlich 300,00 €. Ab dem Jahr 2025 würde die Grundsteuer bei durchschnittlich 200,00 € liegen.

Abschließend ist festzustellen, dass als Grundlage die zum gegenwärtigen Zeitpunkt gelieferten Datensätze des Finanzamtes dienen und noch die Möglichkeit besteht Änderungen beim Finanzamt einzureichen. Dies wird im Ergebnis noch zu marginalen Verwerfungen der Hebesätze führen, die aber für die einzelnen Steuerpflichtigen keine nennenswerten Auswirkungen haben werden und somit letztlich für die Ermittlung nicht ins Gewicht fallen werden.

gez. «VOVERF»
«VOVERF2»in

Anlage/n

1	Realsteuerhebesatzsatzung ab 2025
---	-----------------------------------

Satzung der Stadt Celle

über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze

Aufgrund der §§ 10 Abs. 1, 58 Abs. 1 und § 111 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), §§ 1 und 25 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und §§ 1, 2 und 7 Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) vom 07.07.2021, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 304), §§ 1 und 16 Gewerbesteuergesetz in der Fassung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167); zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27.03.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) sowie § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Festsetzung und Erhebung von Realsteuern auf die heheberechtigten Gemeinden (Realsteuer-Erhebungsgesetz) vom 22.12.1981 (Nds. GVBl. S. 423)

hat der Rat der Stadt Celle in seiner Sitzung am 04.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Hebesätze für die Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|----------|
| 1. Grundsteuer | |
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 355 v.H. |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) | 545 v.H. |
| 2. Gewerbesteuer | 440 v.H. |

§ 2

Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft. Sie ersetzt die am 14.12.2023 beschlossene und am 19.12.2023 veröffentlichte Realsteuerhebesatzsatzung.

Celle, den 04.12.2024

Stadt Celle
(L.S.)

(Dr. Jörg Nigge)
Oberbürgermeister