

Beschlussvorlage

20.08.2024

Drucksache VL-149/2024 1. Ergänzung

- öffentlich -

Aktenzeichen:	3.0
Fachbereich:	Finanzen
Sachbearbeitung:	Ulrich Horn

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	29.08.2024	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	05.09.2024	zur Kenntnis

Informationen über den aktuellen Sachstand bzgl. der Umsetzung der Grundsteuerreform

Begründung:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 19.08.2024 die Informationen über den aktuellen Sachstand bzgl. der Umsetzung der Grundsteuerreform zur Kenntnis genommen.

1. Ausgangssituation

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2018 war eine Neuregelung der Grundsteuer erforderlich. Die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte müssen deshalb ab 2025 durch eine neue Bemessungsgrundlage ersetzt werden. Während das alte Grundsteuerrecht auf Ertrag zielte (gesetzlich definierte Jahresrohmiete zum Stand 1.1.1964), basiert das neue Hessische Grundsteuerrecht für die Grundsteuer B auf Fläche von Grundstück und Gebäude als Indiz für die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur. Deshalb war es erforderlich, dass die Eigentümer im Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Januar 2023 ihre Erklärung zum Grundsteuermessbetrag beim zuständigen Finanzamt einreichen. Auf dieser Basis hat dann das Finanzamt den neuen Grundsteuermessbetrag festgesetzt. Dieser Messbetrag multipliziert mit dem örtlichen Grundsteuerhebesatz ergibt die zu zahlende Grundsteuer.

2. Aufkommensneutralität vs. Haushaltsausgleich

Nach dem Willen von Bund und Ländern soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass sich die Gesamterlöse der Kommunen aus der Grundsteuer allein durch die Grundsteuerreform im Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll.

Für die Kreisstadt Erbach stellt sich dies wie folgt dar:

A) IST-Erlöse Grundsteuer 2024 (Tabelle 1):

Grundsteuer	IST 2024, Stand: 12.8.2024		
	Summe Steuermessbeträge	Hebesatz 2024	IST-Erlöse 2024 (Sp. 2 x Sp. 3)
1	2	3	4
A	10.917 €	400,00%	43.669 €
B	504.540 €	530,00%	2.674.064 €
Gesamt:	515.458 €		2.717.734 €

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Gesamterlöse im Jahr 2025 -analog dem Jahr 2024- insgesamt 2.717.734 € betragen sollen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Grundsteuer für die individuellen Steuerpflichtigen nicht belastungsneutral sein muss. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Steuerlast auf Basis des neuen individuellen Steuermessbetrag nach oben und unten ändern.

Sollte für den Haushaltsausgleich 2025 ein höherer Hebesatz, als der aufkommensneutrale erforderlich sein, kann die Stadt im Rahmen ihrer Hebesatzautonomie in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf eigenverantwortlich über die Hebesätze entscheiden.

3. Hebesatzempfehlungen von der Hessischen Steuerverwaltung für das Kalenderjahr 2025

Mit Schreiben vom 5. Juni 2024 (vgl. Anlage 1) empfiehlt die Hessische Steuerverwaltung der Kreisstadt Erbach zur Erreichung der Aufkommensneutralität für das Jahr 2025 folgende Hebesätze:

- Grundsteuer A: 167,44 % (bisher: 400 %) und
- Grundsteuer B: 446,24 % (bisher: 530 %).

Auf Basis der IST-Erlöse aus dem Jahr 2024 ergeben sich aus den Hebesatzempfehlungen insgesamt folgende Steuermessbeträge (Tabelle 2):

Grundsteuer	SOLL gem. Hebesatzempfehlung		
	Summe Steuermessbeträge	Hebesatzempfehlung	IST-Erlöse (Sp. 2 x Sp. 3)
1	2	3	4
A	26.081 €	167,44%	43.669 €
B	599.244 €	446,24%	2.674.064 €
Gesamt:	625.324 €		2.717.734 €

Im Vergleich zur Tabelle 1 ist die Summe der Steuermessbeträge durch die Neufestsetzung durch das Finanzamt um 109.866 € auf insgesamt 625.324 € gestiegen. Dies begründet die niedrigeren Hebesatzempfehlungen.

Die Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze basiert auf dem Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2022. Die Hebesatzempfehlung der Hessischen Steuerverwaltung hat Empfehlungscharakter und ist für die Städte und Gemeinden nicht verbindlich. Aktuell wird die Hebesatzempfehlung der Hessischen Finanzverwaltung durch das städtische Steueramt verifiziert. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies nicht abschließend möglich, da noch nicht alle Steuermessbescheide vorliegen.

4. Festsetzung neuer Hebesätze zum 01.01.2025

Der Hessische Städtetag weist mit Rundschreiben RS-0327-2024 (vgl. Anlage 2) darauf hin, dass die Festsetzung neuer Hebesätze für die Grundsteuer A und B abweichend von der üblichen Handhabung nicht erst zum 30.06.2025, sondern bereits zum 01.01.2025 erforderlich ist, um eine wirksame Ermächtigungsgrundlage für den Erlass der Grundsteuerbescheide zu schaffen. Um eine Festsetzung zum 01.01.2025 sicherzustellen, ist je nach Fortschritt der Haushaltsberatungen 2025 der Erlass einer entsprechenden Hebesatzsatzung im 4. Quartal 2024 erforderlich. Nach der Festsetzung neuer Hebesätze ist der Beschluss rückwirkender Anpassungen wie üblich z. B. im Rahmen der Haushaltssatzung bis zum 30.06.2025 möglich.

5. Grundsteuer C

Ab 2025 können Städte und Gemeinden für baureife, aber unbebaute Grundstücke einen höheren Hebesatz festlegen, wenn auf diesen keine Bebauung erfolgt. Diese Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation und schafft finanzielle Anreize, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum zu schaffen.

Detaillierte Verfahrensanforderungen sind in § 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) geregelt (Aufzählung nicht abschließend):

- Gem. § 13 Abs. 5 HGrStG sind die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und öffentlich bekannt zu geben.
Nach einer ersten Auswertung des Stadtbauamtes sind in der Kernstadt 100 und in den Ortsteilen 167 baureife Grundstücke mit einer Fläche von mind. 300 m² vorhanden, die unter die Grundsteuer C subsumiert werden können.
- Zur Hebesatzhöhe der Grundsteuer C gibt es keine Empfehlung, da kein Vergleich „alt und neu“ möglich ist. Der Hebesatz der Grundsteuer C muss höher sein als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke, darf jedoch das Fünffache des einheitlichen Hebesatzes nicht überschreiten. Die Gemeinde kann eine Karenzzeit bestimmen, innerhalb der ein gesonderter Hebesatz der Grundsteuer C noch nicht gilt, sondern stattdessen der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke Anwendung findet.
- Der HSGB empfiehlt die Festlegung des Grundsteuer-C-Hebesatzes in einer eigenständigen Hebesatzsatzung losgelöst von Haushalt und der Grundsteuer A und B, da es sich um eine von der Rechtsprechung noch nicht näher beleuchtete Steuer handelt und so Fehlerfolgen auf die Grundsteuer C begrenzt werden können.

Die Einführung der Grundsteuer C ist eine kommunalpolitische Entscheidung.

Beschlussvorschlag:

Die Information über den aktuellen Sachstand bzgl. der Umsetzung der Grundsteuerreform wird zur Kenntnis genommen.

Dr. Peter Traub
Bürgermeister

Anlage(n):

(1)Anlage-1_Hebesatzempfehlung-Hess-Steuerverwaltung

(2)Anlage-2_Rundschreiben-Festsetzung-neuer-Hebesätze

Finanzielle Auswirkungen: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt: 611	Sachkontengruppe/Investitionsnummer: 5551000 Erlöse Grundsteuer A/5552000 Erlöse Grundsteuer B	