

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	2101 Finanz- und Steuerverwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Steinmetz
Datum:	20.06.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	08.07.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	19.09.2024	
Gemeindevertretung	30.09.2024	

Hebesatzsatzung zum 01.01.2025

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung beschließt die Einführung der Grundsteuer C ab dem 01.01.2025. Hierbei soll der fünffach höhere Hebesatz der Grundsteuer B als Berechnungsgrundlage dienen. Somit muss der vorliegende Entwurf der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 um die Grundsteuer C ergänzt werden.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung beschließt die vorliegende Hebesatzsatzung mit Wirkung ab 01.01.2025 (ggfls. mit Anpassung Grundsteuer C).

Sachdarstellung:

Die Hessische Steuerverwaltung hat nun der Gemeinde Erzhausen mit Schreiben vom 05. Juni 2024 die neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B mitgeteilt und empfiehlt diese, zur Erreichung der **Aufkommensneutralität für das Jahr 2025**, wie folgt festzusetzen:

Aktuell verzeichnet die Gemeinde Erzhausen Grundsteuererträge wie folgt:

- Grundsteuer B von 1.660.000 € bei einem Hebesatz von 630 %-Punkte
- Grundsteuer A von 8.600 € bei einem Hebesatz von 450 %-Punkte.

Nach der Grundsteuerreform verändern sich die Hebesätze wie folgt, um den gleichen Ertrag aus Grundsteuer zu erzielen:

- Grundsteuer B, neuer Hebesatz 760 %-Punkte für 1.660.000 €
- Grundsteuer A, neuer Hebesatz 375 %-Punkte für 8.600 €.

Ausschlaggebend für die Festsetzung der Hebesätze, ist die Neubewertung der Grundstücke und die daraus resultierende Summe der Steuermessbeträge (Festsetzung durch das Finanzamt Darmstadt).

Die Steuermessbeträge werden mit dem Hebesatz der Gemeinde Erzhausen multipliziert, dass daraus resultierende Ergebnis ist der Gesamtbetrag der Grundsteuer der Gemeinde je Jahr.

Nach altem Recht liegt der Steuermessbetrag aktuell für alle bebauten und bebaubaren Grundstücke in Erzhausen bei 263.490 €.

$263.490 \text{ €} \times 630 \text{ \%-Punkte (x6,3)} = 1.659.987 \text{ € (Grundsteuer B)}$

Nach neuem Recht und nach der Berechnung der Hessischen Steuerverwaltung wird der Steuermessbetrag um einen Faktor von 0,83 multipliziert.

$263.490 \text{ €} \times 0,83 = 218.696 \text{ € (neuer Steuermessbetrag ab 01.01.2025)}$

Bei gleichbleibenden Hebesatz der Gemeinde, sprich 630 %-Punkte, hätte die Gemeinde Erzhausen „nur“ noch einen Ertrag aus Grundsteuer B von:

$218.696 \text{ €} \times 6,3 = \mathbf{1.377.784,80 \text{ €}}$.

Nach Aufkommensneutralität (Anpassung des Hebesatzes auf 760 %-Punkte zum 01.01.2025) erhöht sich der Ertrag auf:

$218.696 \text{ €} \times 7,6 = \mathbf{1.662.089,60 \text{ €}}$.

Die Hessische Finanzverwaltung hat auf ihrer Homepage unter folgendem Link eine sehr übersichtliche Zusammenfassung und Transparenz zur bevorstehenden Grundsteuerreform geschaffen:

<https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/hebesatzempfehlungen>

Dort steht unter anderem ein Erklär-Video sowie eine PDF zur Hebesatzempfehlung aller Hessischen Kommunen bereit.

Wie hoch und ob sich der Grundsteuermessbetrag in 2025 über die 760 %-Punkte bewegt, ist vom Ergebnis der Haushaltsberatungen 2025 abhängig.

Zur weiteren Information:

- Nach altem Recht ergeben 10%-Punkte einen Ertrag aus Grundsteuer B von 26.000 €;
Nach neuem Recht ergeben 10%-Punkte einen Ertrag aus Grundsteuer B von 21.000 €.
- Sollte die Gemeinde Erzhausen, so wie im Haushaltssicherungskonzept des Haushaltsplanes 2024 beziffert, einen Mehrertrag aus Grundsteuer B von 800.000 € benötigen.
So müsste zusammen mit der Haushaltssatzung die Hebesatzsatzung nach neuem Recht in Höhe von 760%-Punkte auf 1.160 %-Punkte verändert werden.
- Die Beschlussfassung einer Hebesatzsatzung durch die Gemeindevertretung in 2024 zum 01.01.2025 ist zwingend notwendig, da gemäß § 25 Abs. 2. der Hebesatz für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen ist.
Der Hauptveranlagungszeitraum ändert sich durch die Grundsteuerreform.
- Die Hebesatzsatzung muss zusammen mit dem Beschluss der Haushaltssatzung verändert werden, sollte eine Grundsteuererhöhung ab 2025 anstehen.
- Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 18.06. neben der Verweisung der Hebesatzsatzung zum 01.01.2025 an die Gemeindevertretung folgenden Beschluss gefasst:
Die Verwaltung möge eine Berechnung für eine etwaige Einführung der Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke anstoßen. Hierbei sollte der fünffach höhere Hebesatz der Grundsteuer B als Berechnungsgrundlage dienen.

Das Finanzamt Darmstadt konnte der Gemeinde Erzhausen leider keine Auswertung aus deren System zur Verfügung stellen, welche Grundstücke unbebaut sind aber bebaut werden können.

Das Finanzamt empfahl uns die Aktenzeichen nach 070569* zu filtern.

Die Auswertung wird anhand des Filters bereitgestellt, siehe Anhang Nr. 5.

Die gelblich markierten Objekte, sind Grundstücke die vermutlich unter die mögliche Grundsteuer C fallen könnten.

Die anderen Objekte werden vermutlich weiterhin als Grundsteuer B erfasst und veranlagt.

Finanzierung:

Anlage(n):

1. Entwurf Hebesatzsatzung
2. HSGB Hebesatzsatzung 09/2023

3. Infoschreiben Hessische Steuerverwaltung
4. Hebesatzempfehlungen nach Kommunen
5. Übersicht unbebaute Grundstücke für Grundsteuer C ohne Eigentümer