

Produkt:	16.01.01 - Grundsteuer
Federführung:	FB 20 Finanzen
Bearbeiter/in:	Frau Lerch
Datum:	17.06.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	01.07.2024	
Stadtverordnetenversammlung	12.07.2024	

Grundsteuerreform 2025**Ermittlung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B****Sachdarstellung:**

In seiner Entscheidung vom 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht das bisherige Grundsteuerverfahren für verfassungswidrig und verpflichtete den Gesetzgeber eine neue gesetzliche Grundlage zu schaffen. Dem folgend verabschiedete der Bundestag 2019 das novellierte Grundsteuergesetz auf Bundesebene, ergänzt durch eine neu eingefügte Öffnungsklausel in Art 72 Grundgesetz, die auch landeseigene Grundsteuergesetze ermöglicht.

Hessen machte hiervon Gebrauch. Der Landtag beschloss 2021 das Hessische Grundsteuergesetz, wonach hessenweit sämtliche Grundstücke im Flächen-Faktor-Verfahren neu zu bewerten waren. In der Regel führte dies zu veränderten Messbeträgen der einzelnen Grundstücke und in Summe für die Kommunen zu Veränderungen des gesamten Messbetragsvolumens. Bei ungeprüfter Anwendung der bisherigen Hebesätze würde dies in nahezu allen Gemeinden zu einer unbeabsichtigten Änderung der Grundsteuererträge führen.

Für 2025 ist somit das neue Messbetragsvolumen zu ermitteln, um die Hebesätze entsprechend anzupassen. Die Hessische Steuerverwaltung unterstützt die Kommunen hierbei und hat für jede Hessische Gemeinde eine individuelle Hebesatzempfehlung mit dem Ziel eines unveränderten Grundsteueraufkommens ausgesprochen.

Tatsächlich soll die Reform der Grundsteuer nach dem Willen von Bund und Ländern aufkommensneutral gestaltet werden. Das bedeutet, dass sich das gesamte Grundsteueraufkommen einer Gemeinde allein durch die Rechtsänderungen zum Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll.

Hierdurch wird ausdrücklich nicht in die Hebesatzautonomie der Kommunen eingegriffen (Art. 106 GG i.V.m. § 25 GrStG). Die Städte und Gemeinden entscheiden auch in 2025 im Rahmen der ihnen verfassungsrechtlich zustehenden Hebesatzautonomie in Abhängigkeit vom Finanzbedarf eigenverantwortlich über die in ihrem Gemeindegebiet geltenden Hebesätze. So können als Konsolidierungsmaßnahme zur Sicherung des Haushaltsausgleiches auch Hebesätze beschlossen werden, die zu höheren Grundsteuererträgen führen als im Vorjahr.

Dementsprechend haben auch die am 05. Juni 2024 durch die Hessische Steuerverwaltung veröffentlichten aufkommensneutralen Hebesätze lediglich Empfehlungscharakter. Sie sollen der Orientierung dienen und die Kommunen trotz veränderter Parameter in der Zielsetzung größtmöglicher Planungssicherheit unterstützen.

Als Basis für die durchgeführten Berechnungen dienten der Hessischen Steuerverwaltung zunächst die bereits neu bewerteten Grundstücke zum Stichtag 10. Mai 2024. Zu diesem Zeitpunkt lag die hessenweite Erledigungsquote bereits bei über 95 Prozent, d.h. für diese Grundstücke wurden bereits Bescheide versendet.

Darüber hinaus wurden im zweiten Schritt auch die noch offenen Fälle berücksichtigt, indem für diese „*anhand wissenschaftlich fundierter Berechnungsmethoden und unter Begleitung durch die Forschungsstelle Künstliche Intelligenz des Finanzamts Kassel sowie durch das Institut für Mathematik im Fachbereich Stochastik der Universität Kassel, Prognosen ermittelt wurden. Herr Prof. Dr. F. Lindner von der Universität Kassel hat die Eignung der angewandten statistischen Methodik für die Ermittlung der Hebesatzempfehlungen mit Testat vom 10. Mai 2024 bestätigt*“.

Im Ergebnis empfiehlt die Hessische Steuerverwaltung der Stadt Lampertheim für das Kalenderjahr 2025 die folgenden Hebesätze zu beschließen, damit bliebe das Grundsteueraufkommen unverändert.

- Grundsteuer A **356,62** v.H. bisher 430 v.H.
- Grundsteuer B **519,80** v.H. bisher 580 v.H.

Ergänzend sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass unter Aufkommensneutralität nicht zu verstehen ist, dass die Grundsteuer für die individuellen Steuerpflichtigen belastungsneutral sein muss. Für die einzelnen Grundstücke kann sich als logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Werten, die Steuerlast aufgrund der neuen Wertansätze gegenüber dem alten Recht ändern.

Die Geschäftsstelle des Hessischen Städtetages rät, den Empfehlungen -unter Würdigung des Finanzbedarfs der Gemeinde- nach Möglichkeit zu folgen. Die endgültige Entscheidung über die Höhe der Hebesätze 2025 ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim nach den jährlichen Haushaltsberatungen zu treffen. Folgt die Stadtverordnetenversammlung der Empfehlung erscheint gleichwohl eine Rundung zur Vermeidung von Nachkommastellen sinnvoll.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen werden unter Umständen auch die Auswirkungen verminderter Hebesätze auf die Nivellierungshebesätze zu berücksichtigen sein. Diesbezügliche Fragestellungen sind bisher noch nicht geklärt. Kommunen, die ihren Hebesatz in hohem Maße absenken, laufen Gefahr, dass dieser unterhalb des Nivellierungshebesatzes liegt. Umlagen und Schlüsselzuweisungen werden in den betroffenen Städten und Gemeinden dann mit einem fiktiv höheren Hebesatz berechnet.

Ob der Stadt Lampertheim aus der Senkung um 60,2 Prozentpunkte auf 519,80 v.H. tatsächlich Nachteile erwachsen werden bleibt derzeit noch offen. Der aktuelle Nivellierungshebesatz für die Grundsteuer B liegt bei 365 %.

erstellt

gesehen

freigegeben

Lerch
Fachdienstleiterin
FD 20-2

Ruh
Fachbereichsleiter
FB 20

Störmer
Bürgermeister