

Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-666/21-26	
Datum	06.11.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.11.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2024	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2024	beschließend

Betreff:

Erlass einer Hebesatzsatzung

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis,

- a) dass aufgrund der Grundsteuerreform die Grundsteuerhebesätze ab dem 1.1.2025 neu festgesetzt werden müssen,
- b) dass die aufkommensneutrale Hebesatzempfehlung des Landes für die Grundsteuer A 650 % beträgt,
- c) dass die aufkommensneutrale Hebesatzempfehlung des Landes für die Grundsteuer B 830 % beträgt,
- d) dass ein aufkommensneutraler Hebesatz für die Grundsteuer B auf der Grundlage der vorliegenden Messbeträge 900 % beträgt,
- e) dass der Gewerbesteuerhebesatz mit 420 % unverändert gegenüber dem Vorjahr bleibt,
- f) dass der Magistrat die Entwicklung der Messbeträge im ersten Quartal weiter beobachten wird und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2025 über die Erkenntnisse berichten und ggf eine erneute Beschlussfassung vorlegen wird.

B. Beschlussvorschlag

Beschlussvariante 1:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die in Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)“ mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:

§ 1 wird wie folgt geändert:

In Nummer 1 Buchstabe b) wird nach der Angabe „für die Grundstücke (Grundsteuer B)“ die Angabe „830 v.H.“ eingefügt.

Beschlussvariante 2:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die in Anlage 1 beigefügte „Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)“ mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:

§ 1 wird wie folgt geändert:

In Nummer 1 Buchstabe b) wird nach der Angabe „für die Grundstücke (Grundsteuer B)“ die Angabe „900 v.H.“ eingefügt.

Begründung:

Ziel

Erhebung einer gegenüber dem Jahr 2024 aufkommensneutralen Grundsteuer ab dem 1.1.2025.

Ausgangslage

Das Grundsteuergesetz wurde durch Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14 u.a.) für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt.

Das Bundesverfassungsgericht führt dazu aus: „Die Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen in den „alten“ Bundesländern sind jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar. Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.“

Zugleich hat das Bundesverfassungsgericht bestimmt, dass der Gesetzgeber spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen hat. Bis zu diesem Zeitpunkt durften die verfassungswidrigen Regeln weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung durften sie für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewandt werden.

Der Bundesgesetzgeber reagierte hierauf mit dem Erlass des „Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)“ vom 26. November 2019 sowie des „Gesetzes zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken“ für die Bebauung vom 30. November 2019.

Im Zuge dessen erfolgte zudem eine Änderung des Grundgesetzes, die den Bundesländern eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnete. Der Hessische Landtag hat am 15.12.2021 das Hessische Grundsteuergesetz verabschiedet. Auf dieser Rechtsgrundlage haben die Finanzämter die Grundsteuermessbeträge festgesetzt, anhand derer die Grundstückseigentümer zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.01.2023 elektronisch ihre Grundsteuererklärungen abgeben mussten. Die Finanzämter haben den Grundstückseigentümern in den letzten Monaten entsprechende Messbetragsbescheide zugestellt.

Beschlusshistorie

Die Festsetzung der Hebesätze erfolgte bislang im Rahmen der Verabschiedung des Haushalts.

Gesetzliche Grundlage

Grundsteuergesetz (GrStG), Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG), Bewertungsgesetz (BewG)

Problem

Die aktuellen Hebesätze der Grundsteuer A mit 680 % und der Grundsteuer B mit 800 % bedürfen aufgrund der geänderten gesetzlichen Regelungen und der hieraus resultierenden veränderten Bemessungsgrundlage einer Anpassung.

Lösung

Um die Grundsteuer ab dem 1.1.2025 erheben zu können, kann nicht erst das in Kraft treten der Haushaltssatzung 2025 abgewartet werden, sondern es muss durch eine Hebesatzsatzung die Ermächtigung zur Steuererhebung geschaffen werden.

Zur einheitlichen Regelung der Hebesätze der Realsteuern wird in die Hebesatzsatzung auch die Gewerbesteuer aufgenommen. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt mit 420 % unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Das Land Hessen hat zum Stichtag 30.06.2024 den Kommunen aufkommensneutrale Hebesätze empfohlen. (Anlage 2) Diese Hebesatzempfehlungen betragen für die Stadt Rüsselsheim am Main bei der Grundsteuer A 650,71 % und bei der Grundsteuer B 830,42 %.

Aufgrund der aktuellen, nach Auskunft des Finanzamtes vollständig abgeschlossenen Hauptfeststellungen und den vorliegenden Messbeträgen, müsste der Hebesatz der Grundsteuer B jedoch 900 % betragen, um gegenüber dem Vorjahr tatsächlich aufkommensneutral zu sein.

Die Summe der Grundsteuermessbeträge beträgt für das Grundsteuerjahr 2024 bei der Grundsteuer B 2.759.400 EUR. Multipliziert mit dem Grundsteuerhebesatz von 800 % bei der Grundsteuer B beträgt das Jahresaufkommen 2024 bei der Grundsteuer B 22.075.500 EUR. Mit denen vom Land Hessen empfohlenen Hebesätzen und den vorliegenden Messbeträgen würde das Steueraufkommen bei der Grundsteuer B nur noch 20.342.000 EUR betragen. Würde man also der Empfehlung des Landes Hessen folgen, würden ab dem Jahr 2025 1.733.500 EUR an Grundsteuereinnahmen fehlen. (siehe Anlage 3 Übersichtstabelle Anlage 3)

Der Messbetrag der Grundsteuer B wird entweder nach den Empfehlungen des Landes Hessen mit 830 % oder aufgrund der vorliegenden Messbeträge mit 900 % ab dem 1.1.2025 festgesetzt.

Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Satzung ist diese unverzüglich öffentlich bekanntzumachen. Im Januar 2025 werden die neuen Grundsteuerbescheide versendet. Die Entwicklung der Messbeträge wird vom Fachbereich Finanzen im ersten Quartal weiter beobachtet und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.06.2025 über die Erkenntnisse berichtet. Die Grundsteuerhebesätze können bis zum 30.06.2025 rückwirkend erhöht werden.

Alternativen

Keine

Kosten/Folgekosten

Einmalige Kosten für die Bescheiderstellung inklusive Versand ca. 17.500 €.

Finanzierung/Fördermittel

Keine

Auswirkung auf Dritte

Durch die aufkommensneutralen Hebesätze, steigt zwar das Gesamtaufkommen der Grundsteuer nicht an, allerdings kommt es einzelfallabhängig zu Be- oder Entlastungen.

Auswirkungen auf das Klima

Keine.

Anlagen:

1. Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)
2. Hebesatzempfehlung des Landes zum Stichtag 30.06.2024
3. Übersichtstabelle

Rüsselsheim am Main, 12.11.2024

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister