



Gemeinde Wippingen

Wippingen, 11.11.2024
 Fachbereich Finanzen /
 Amt für Wirtschaftsförde-
 rung
 04963/402-305
 Freericks, Marianne
 freericks@doerpen.de

Beschlussvorlage 09-024/2024

Beratungsfolge	Termin	Status
Rat der Gemeinde Wippingen	27.11.2024	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Erlass einer Satzung über die Festlegung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)

Sachverhalt:

Aufgrund von Klagen verschiedener Steuerzahler hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 in einem Urteil die bisherige Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer A und B in Deutschland für verfassungswidrig erklärt. Hintergrund war, dass die aktuell noch als Besteuerungsgrundlage verwendeten Einheitswerte aus dem Jahr 1964 bzw. in einigen Bundesländern sogar aus dem Jahr 1935 stammen und deshalb nach Auffassung des Gerichts die tatsächlichen Werte der Grundstücke nicht mehr richtig wiedergeben. Im Jahr 2019 hat der Bund dann ein Grundsteuerreformgesetz verabschiedet, in dem ein bestimmtes Umsetzungsmodell beschrieben wird. Dieses Gesetz enthält jedoch eine Öffnungsklausel für die Bundesländer, abweichende Modelle umzusetzen. Von dieser Möglichkeit hat das Land Niedersachsen Gebrauch gemacht und ein sogenanntes „Flächen-Lage-Modell“ entwickelt. Für alle Bundesländer wurde der Umsetzungstermin jedoch einheitlich vom Bund auf den 01.01.2025 festgelegt.

Im Niedersächsischen „Flächen-Lage-Modell“ sind die grundlegenden Bemessungsfaktoren für die Höhe des Grundsteuermessbetrages die Größe des Grundstücks, die Größe der Gebäudefläche, der Bodenrichtwert des Grundstückes und der durchschnittliche Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde. Diese Daten haben die Finanzämter über Erklärungen der Eigentümer bereits vor geraumer Zeit erhoben. Der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer hat auch bereits vor längerer Zeit den daraus errechneten Messbetrag per Bescheid vom Finanzamt mitgeteilt bekommen.

Die beiden letzten Schritte zur vollständigen Umsetzung der Reform sind jetzt die Festlegung von Hebesätzen durch die Gemeinden und dann die Versendung der eigentlichen Steuerbescheide an die Grundstückseigentümer. Viele Grundstückseigentümer werden sich zu Recht die Frage stellen, warum wenige Wochen vor dem Umsetzungsstichtag 01.01.2025 diese Schritte noch immer nicht vollzogen sind.

Das Land Niedersachsen hat als „Sollvorgabe“ den Gemeinden mitgegeben, dass die Steuerreform aufkommensneutral erfolgen soll. Die Reform soll nicht für versteckte Steuererhöhungen genutzt werden. Die aufkommensneutrale Umsetzung können die Gemeinden über die Festlegung der Hebesätze steuern. Die Gemeinden dürfen auch höhere Hebesätze festlegen, müssen dann aber im Beschlussverfahren transparent machen, wie hoch der aufkommensneutrale Hebesatz gewesen wäre. Leider hat das

Land die Gemeinden aber bisher nicht in die Lage versetzt, die aufkommensneutralen Hebesätze zu berechnen. Erst im Spätsommer 2024 haben die Finanzämter erste Daten geliefert. Ausreichend große Datensätze, um die Hebesätze einigermaßen zuverlässig berechnen zu können, liegen erst seit Anfang Oktober vor. Ebenfalls erst Mitte Oktober 2024 hat das Land für die Kommunen Handlungsanweisungen herausgegeben, wie der aufkommensneutrale Satz berechnet werden soll.

Die inzwischen vorliegenden Daten von den Finanzämtern lassen für die Grundsteuer A (Landwirtschaft) erkennen, dass die Summe der nach dem neuen Verfahren ermittelten Messbeträge bis auf eine Ausnahme in der Samtgemeinde Dörpen unter der Summe der nach dem alten Verfahren verwendeten Werte liegt. Das liegt vor allen Dingen daran, dass nicht mehr aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen nach dem alten Verfahren in Grundsteuer A und jetzt im neuen Verfahren bei der Grundsteuer B veranlagt werden. Die Grundsteuer A ist daher im neuen Verfahren kaum noch vergleichbar mit der bisherigen Grundlage. Darum hat das Land jetzt die Vorgabe gemacht, dass für die Grundsteuer A kein gesonderter „aufkommensneutraler Hebesatz“ errechnet wird. Stattdessen soll die Grundsteuer A mit in die Rechenformel für die Ermittlung des Satzes bei der Grundsteuer B einfließen. Der Hebesatz für die Grundsteuer A kann weitgehend frei gewählt werden.

Sowohl von der Anzahl der veranlagten Grundstücke als auch vom Steueraufkommen insgesamt betrachtet ist die Grundsteuer B (Wohnbauflächen) für die Gemeinden von deutlich größerer Bedeutung. Hier sieht das Bild in der Samtgemeinde deutlich anders aus als bei der Grundsteuer A. Die Summe der Messbeträge aller Grundstücke nach der neuen Bewertungsmethode ist erheblich höher als die bisher für die Besteuerung herangezogenen Werte. In vielen Gemeinden ist der Betrag sogar mehr als doppelt so hoch wie vorher. Nur die Gemeinde Dörpen fällt aus diesem Bild etwas heraus mit einem deutlich geringeren Anstieg bei den Messbeträgen. Wenn die Gemeinden also zukünftig in gleicher Höhe Steuern einnehmen wollen, können / müssen sie die Hebesätze deutlich nach unten korrigieren. In der Samtgemeinde Dörpen ergeben sich folgende aufkommensneutrale Sätze für die einzelnen Mitgliedsgemeinden:

Gemeinde	Bisheriger Hebesatz	Neutraler Hebesatz *	vorgeschlagener zukünftiger Hebesatz
Dersum	355	189	200
Dörpen	355	285	285
Heede	355	166	200
Kluse	355	178	200
Lehe	355	182	200
Neubörger	355	194	200
Neulehe	355	207	200
Walchum	355	209	200
Wipplingen	355	202	200

* Hebesatz bei dem das Steueraufkommen (Grundsteuer A + B) gegenüber dem Vorjahr gleich bliebe

Bei einem Hebesatz von 202 % für die Grundsteuer B würde das Steueraufkommen rechnerisch auf dem Niveau des Vorjahres 2024 von 147.700 € verbleiben.

Auf Ebene der Samtgemeinde Dörpen wird aber angestrebt, die Hebesätze wie bisher möglichst einheitlich in allen Mitgliedsgemeinden festzulegen. Bisher haben alle Mitgliedsgemeinden den Hebesatz für alle drei Realsteuerarten (Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer) auf 355% festgelegt. Diese vollständige Konformität lässt sich schon deshalb nicht aufrechterhalten, weil die Reform nicht auf die Gewerbesteuer durchgreift und es hier keinen Ansatz gibt, diesen Satz ebenfalls zu senken. Wenn man die Gemeinde Dörpen außer Acht lässt, bewegen sich die aufkommensneutralen Hebesätze bei allen anderen 8 Mitgliedsgemeinden in einem relativ engen Korridor zwischen 166% und 209%. Bei einem Hebesatz von 200% für alle 8 Mitgliedsgemeinden würde man im Durchschnitt zu einer Aufkommensneutralität kommen. Einige Mitgliedsgemeinden würden geringfügig an Steuereinnahmen verlieren. Andere hätten leichte Zuwächse. Unter den Bürgermeistern aller 9 Mitgliedsgemeinden wurde daher abgestimmt, dass alle (außer Dörpen) ihren Gemeinderäten empfehlen, Hebesätze von 200% sowohl für die Grundsteuer A als auch für die Grundsteuer B festzulegen. Dörpen in diese Übereinkunft einzubeziehen, war leider nicht möglich, weil der errechnete Wert einfach zu weit aus dem Korridor der anderen Gemeinden herausragt. Das hätte für Dörpen extrem hohe Steuerverluste oder wenn man sich in die andere Richtung angenähert hätte für die anderen Gemeinden nicht zumutbare Steuererhöhungen bedeutet.

Für Wipplingen würde sich ein Steuerverringern von etwa -1.400 € ergeben, wenn man dem abgestimmten Vorschlag unter den Bürgermeistern folgen würde.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass vor allen Dingen Eigentümer von sehr großen Grundstücken und von Häusern mit viel Wohnfläche zukünftig mehr Grundsteuer zahlen. Leider sind davon oft auch landwirtschaftliche Hofstellen mit sehr großen Grundstücken betroffen. Viele andere Grundstückseigentümer werden aber auch deutlich weniger Steuern zahlen als vorher. Im Durchschnitt wird das Einkommen auf Ebene der Samtgemeinde weitgehend identisch bleiben. Die zum Teil erheblichen Verschiebungen zwischen den einzelnen Steuerzahlern lassen sich von den Gemeinden nicht steuern. Das sind die Ergebnisse der Reform, die nicht von den Kommunen zu vertreten sind.

Die Samtgemeinde plant, die Steuerbescheide Anfang Januar 2025 an alle Grundstückseigentümer zu verschicken. Im Prinzip kann aber jetzt schon jeder Grundstückseigentümer seine persönliche Steuer ausrechnen, wenn er den Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes mit dem neuen Hebesatz multipliziert.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, die im Anhang beigefügte Hebesatzsatzung zu beschließen und die Hebesätze wie folgt festzusetzen: Grundsteuer A auf 200 %, Grundsteuer B auf 200%, Gewerbesteuer auf 355%.

Beratungsergebnis:

einstimmig

Stimmenmehrheit

Ja: Nein: Enthaltung: