

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 08.08.2024
BV-0097/2024
öffentlich

Amt:	Bereich Finanzen
Bearbeiter:	Dorena Leiner

Datum:	08.08.2024
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	27.08.2024							
Ortschaftsrat Ebendorf	28.08.2024							
Ortschaftsrat Barleben	29.08.2024							
Finanzausschuss	05.09.2024							
Hauptausschuss	17.09.2024							
Gemeinderat	24.09.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Satzung über die Festsetzung der Realsteuersätze in der Gemeinde Barleben ab dem 01.01.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Barleben beschließt die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze mit **unveränderten** Hebesätzen ab dem 01.01.2025.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

Das Gesetzgebungsverfahren zur Neuregelung zur Grundsteuer wurde im November 2019 mit dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) abgeschlossen. Somit hatten alle betroffenen Behörden (u.a. die Finanzämter) fünf Jahre Zeit, um alle – zur Umsetzung der Grundsteuerreform notwendigen - Daten zu erheben und die sich daraus ergebenden Werte für die einzelnen Grundstücke zu ermitteln.

Die Gemeinde hat bzw. hatte auf die durch das Finanzamt erfolgten Wertfeststellungen keinen Einfluss. Nunmehr werden die neu festgestellten Messbeträge mit den gemeindlichen Hebesätzen zu den individuell zu erhebenden Grundsteuerbeträgen berechnet. (Messbetrag x Hebesatz)

Die neuen Regelungen gelten ab dem 01.01.2025. Bis dahin gilt das bisherige Recht zum Übergang weiter. Ab dem 01.01.2025 ist die neu berechnete Grundsteuer – nach Aufforderung durch Zusendung eines Grundsteuerbescheides durch die Kommune – durch den Steuerpflichtigen zu zahlen.

Daher ist die Gemeinde Barleben aufgefordert, die Grundsteuer – Hebesätze neu zu beschließen. Auf Bundesebene wurde den Kommunen empfohlen, die Hebesätze wegen der Grundsteuerreform **aufkommensneutral** zu gestalten. Das heißt, dass die Gemeinden nach der Umsetzung der Reform im Jahr 2025 ihr Grundsteueraufkommen **insgesamt** stabil halten sollen und demnach ähnlich viele Grundsteuereinnahmen erzielt werden sollen, wie im Jahr vor der Reform. Im Gegenzug bedeutet dies aber dennoch nicht, dass jede individuell zu leistenden Grundsteuern gleichbleiben müssen. Grund sind hier die individuellen Gegebenheiten bei den bewerteten Objekten.

In der Gemeinde Barleben sind bzw. waren ca. 5000 bebaute und unbebaute Grundstücke neu zu bewerten. Das Grundsteueraufkommen betrug im Jahr 2024 (Stand 14.08.2024) ca. 1,44 Mio. €, wobei ca. 1,39 Mio € auf die Grundsteuer B entfallen. Der restliche Anteil ist das Aufkommen der Grundsteuer A.

Da der o. g. Prozess der Werteermittlung nahezu abgeschlossen ist, wurde das sich daraus ergebende Grundsteueraufkommen der Gemeinde Barleben anhand der vorliegenden Werte hochgerechnet. Mit dem **derzeitigen** Bearbeitungsstand von ca. 80 % ergibt sich eine rechnerische **Aufkommenslücke von rund 40.000,00 €**. Um einen Bearbeitungsstand von 100 % zu erreichen, müssen derzeit noch ca. 1000 Messbescheide den vorhandenen Akten zugeordnet werden. Unabhängig davon werden der Gemeinde weiterhin Messbescheide mit Neubewertungen, Korrekturen und Umbewertungen zugestellt, so dass eine 100 % Berechnung bzw. Vergleich vorerst nicht möglich ist (entsprechende Widerspruchsverfahren bis hin zu erwartbaren Klaren machen einen 100%igen Abschluss derzeit unmöglich).

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Messbeträge (unter Beachtung des derzeitigen Bearbeitungsstandes) ergibt sich ein Grundsteueraufkommen von ca. 948.500 €. Es wurden für den Vergleich nur die Objekte herangezogen, bei denen neben dem alten Messbetrag auch die Neubewertung gemäß Grundsteuerreform vorlag, um ein verzerrtes Bild zu vermeiden.

Theorem: Um hier die empfohlene Steueraufkommensneutralität zu erreichen, müsste der Hebesatz für die Grundsteuer A von derzeit 335 % auf 610 % und der Hebesatz für die Grundsteuer B von derzeit 450 % auf 470 % ansteigen.

Theoretisch möglich wäre auch eine Mischkalkulation innerhalb der Grundsteuer A

und B, um hier die Mehrbelastung in der der Grundsteuer A auszugleichen. Dabei wäre in einem Rechenbeispiel eine Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer A von 335 % auf 350 % und für die Grundsteuer B von 450 % auf 470 % denkbar, um für 2025 ein gleiches Einnahmenniveau für die Grundsteuer zu erreichen, wie im Vorjahr (ohne die Bevölkerung im Querschnitt mehr zu belasten).

Unabhängig von den derzeit vorliegenden Vergleichszahlen, ergeben sich in der laufenden Bearbeitung fortwährende Veränderungen, die eine endgültige Kalkulation erschweren. Nach wie vor fehlen Messbescheide, da die von den Bürgern einzureichenden Daten nicht vorliegen. Hier werden seitens des Finanzamtes Schätzungen vorgenommen.

Eine weitere Schwierigkeit bildet der Wechsel der Veranlagung innerhalb der Grundsteuer A. Wurden hier bis zum 31.12.2024 die Nutzer/ Pächter der jeweiligen Grundstücke zur Grundsteuer veranlagt, erfolgt nunmehr die Veranlagung über die Eigentümer. Da gerade im Bereich der Land- und Forstwirtschaft oftmals die aktuellen Eigentümer nicht in den Grundbüchern enthalten sind, kann zukünftig bei vielen Grundstücken vorerst keine korrekte Veranlagung der Grundsteuer erfolgen. Hier wird in den Folgejahren eine aufwendige Recherche erfolgen müssen, um aktuelle Grundstückseigentümer ausfindig zu machen, um die Grundsteuer dann korrekt veranlagen zu können.

Des Weiteren ist bei der Bearbeitung der vorliegenden Messbescheide aufgefallen, dass Grundstückseigentümer bei ihren Meldungen aus Unwissenheit zahlreiche unkorrekte Daten angegeben haben, welche im Nachgang Korrekturen nach sich ziehen werden, die ebenfalls Auswirkungen auf das Gesamtaufkommen der Grundsteuer haben werden. Hierzu zählt u.a. die Bewertung von Eigentumswohnungen als Einfamilienhäuser oder die Bewertung von bereits bebauten Grundstücken als unbebaute Grundstücke. Ob und wie sich die Änderungen auswirken ist derzeit unklar, ebenso die Beurteilung ob diese Änderungen ggf. das derzeitige Defizit ausgleichen können und werden.

Obwohl ein derzeitiges Aufkommensdefizit der Grundsteuer von 2024 zu 2025 in Höhe von ca. 40.000,00 € zu verzeichnen ist, **ist auch die Variante möglich, die Hebesätze der Grundsteuer für das Jahr 2025 nicht anzupassen und auf dem derzeitigen Stand zu belassen.** Da die Auswirkungen der nachträglichen Änderungen, Nachmeldungen und Eigentümerrecherchen momentan nicht vollständig absehbar sind, könnte eine **tatsächliche Vergleichsberechnung erst im Jahr 2025** durchführbar sein, um die Hebesätze dann ggf. an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Bei einem zeitnahen Beschluss zu den Hebesätzen für das Jahr 2025 wäre es eher zu gewährleisten, dass die Erstellung der Grundsteuerbescheide für 2025, wie gewohnt, im Januar 2025 erfolgen kann. Erfolgt der Beschluss zu den Hebesätzen erst zum Ende des Jahres 2024, wäre die Umsetzung der Bescheiderstellung technisch und personell voraussichtlich nicht im Januar 2025 möglich.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: entfällt

Rechtsgrundlage:

§§ 4, 8 und 45 KVG LSA

§§ 1,2 und 3 KAG LSA

§§ 1 und 25 GrStG

§§ 1,4 und 16 GewStG

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten) €	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= Kreditbedarf) (Zuschüsse/ Beiträge) € €	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten) €
---	---	--	--

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Anlage 1 – Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Gemeinde Barleben ab 2025

Anlage 2 – Grundsteuerreform: Empfehlungen zur Umsetzung (SGSA)

Anlage 3 – Grundsteuerreform: Fragen und Antworten (SGSA)