

**Beratung und Beschlussempfehlung über die Bestimmung der Hebesätze für die Grundsteuer für das Haushaltsjahr 2025; Hebesatzsatzung**

<b>Beratungsablauf:</b>		
28.11.2024	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	Vorbereitung
10.12.2024	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
17.12.2024	Gemeinderat	Entscheidung

In der letzten Fachausschusssitzung am 24.10.2024 wurde über die Anforderungen bzw. Herausforderungen zur Bestimmung des Hebesatzes für die Grundsteuern A und B ab 2025 berichtet. Die verschiedenen Blickwinkel sind dargestellt und erörtert worden. Auf die dortigen Erläuterungen wird auch hier Bezug genommen und daher nicht alles wiederholt. Letztlich verbleibt ein Spannungsfeld zwischen der Auswirkung auf den einzelnen Steuerpflichtigen und den Anforderungen zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben, das die Diskussion und Umsetzung letztlich zu einer ganz besonderen Herausforderung machen wird.

**Rückblick:**

Nach der ersten Beratung am 24.10.2024 hat der Ausschuss entschieden,

- a) Hebesätze festzulegen, die zu höheren Gesamterträgen ab 2025 führen (Keine aufkommensneutralen Hebesätze!),
- b) dass ein Konsolidierungsvolumen von mindestens 400.000,- € bei der Festsetzung der Hebesätze zugrunde gelegt wird und
- c) dass einheitliche Hebesätze für die Grundsteuer A und B festgesetzt werden.

**Keine aufkommensneutralen Hebesätze ab 2025**

Der Ausschuss hat sich angesichts des zu erwartenden Fehlbedarfes und der Vielfalt der anstehenden Aufgaben, die in einem maßgeblichen Umfang nicht durch Entscheidungen in Jade entstanden sind, entschieden, die Hebesätze so festzulegen, dass in der Summe der Grundsteuern A und B ein Mehrertrag in Höhe von mindestens 400 T € erzielt werden kann.

Ein aufkommensneutraler Hebesatz ist trotz allem zu ermitteln und zu veröffentlichen. Dieser Verpflichtung wird die Gemeinde Jade auch nachkommen. Für die Ermittlung des zu veröffentlichen Hebesatzes soll auf die Messbeträge der Hauptveranlagung 2025, die Mitte Januar 2025 erfolgt, zurückgegriffen werden.

**Konsolidierungsvolumen mindestens 400 T €**

Der Haushaltsplanentwurf wies ohne Mehrerträge aus den Grundsteuern einen Fehlbedarf in Höhe von 2,563 Mio € (Stand: 24.10.2024) aus. Um die Genehmigungsfähigkeit zu ermöglichen, sollte dieser Fehlbedarf reduziert werden, so dass er nicht über 2,04 Mio € liegt. In dieser Höhe liegen Überschüsse der Jahresabschlüsse bis 2019 vor, die im Rahmen von Haushaltskonsolidierungskonzepten Berücksichtigung finden sollen. Wird diese Zielgröße nicht erreicht, wird das formale, derzeit dem Haushalt beigefügte Haushaltssicherungskonzept mit der Anpassung der

Grundsteuern nicht ausreichend sein und weitere Konsolidierungsmaßnahmen werden zum Erreichen der Genehmigungsfähigkeit erforderlich.

**Einheitliche Hebesätze**

In der Gemeinde Jade wurden seit vielen Jahren für die Grundsteuern A und B einheitliche Hebesätze bestimmt. Gerade für die Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 ist dies auch weiterhin zielführend. Dadurch kommt es durch die unterschiedliche Entwicklung der Messbeträge für die Grundsteuern A und B auch zu unterschiedlichen Auswirkungen beim Gesamtaufkommen der beiden Steuerarten.

**Unwägbarkeiten beim Bearbeitungsstand**

In der letzten Sitzung ist davon berichtet worden, dass zwischen einer Mitteilung der Finanzverwaltung und den bei der Gemeinde eingelesenen Datensätzen bzw. Werten Differenzen hinsichtlich der Gesamtsumme der Messbeträge und der Anzahl der offenen Sachverhalte bestünden. Im Zuge der Überprüfung konnte eine Vielzahl von fehlenden Datensätzen eingepflegt werden. Die Gesamtsumme der offenen Fälle konnten zwar deutlich reduziert werden, es verbleiben aber weiterhin aufzuklärende Sachverhalte. Diese nicht abschließend geklärten Fälle bleiben derzeit unberücksichtigt. Letztlich wird es durch den zeitlichen Versatz zwischen Bereitstellung der Daten, Erstellung von Dokumentationen und Einlesen der Dateien bei der Gemeinde immer Unterschiede geben.

Weiter muss beachtet werden, dass Eigentumsveränderungen ab dem 01.01.2022 (Stichtag der Bewertung) bislang nur zum Teil von der Finanzverwaltung abgearbeitet sind.

Insgesamt wird es also zukünftig, wie in der Vergangenheit auch, Schwankungen bei der Anzahl der Veranlagungen, den Messbeträgen oder den Steuerpflichtigen geben. Letztlich ist die aktuelle Herausforderung, dass eine angemessene Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer geschaffen wird.

**Stand der eingelesenen Datensätze und Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze:**

<b>Grundsteuer A</b>				
Stand:	Sachverhalte insgesamt	bewertete SV	Quote	MB bewertet
06.05.2024	974	892	91,6%	42.923,98 €
13.09.2024	969	911	94,0%	42.969,20 €
22.10.2024	970	873	90,0 %	43.543,65 €
07.11.2024	972	938	96,5 %	43.400,24 €

Zur Info: Messbetrag 2024 Grundsteuer A: 37.311,56 €

<b>Grundsteuer B</b>				
<b>Stand:</b>	<b>Sachverhalte insgesamt</b>	<b>bewertete SV</b>	<b>Quote</b>	<b>MB bewertet</b>
06.05.2024	2.891	2.428	84,0%	284.598,19 €
13.09.2024	2.894	2.487	85,9%	274.253,38 €
22.10.2024	2.896	2.466	85,2 %	282.711,87 €
07.11.2024	2.906	2.810	96,7 %	328.007,27 €

Zur Info: Messbetrag 2024 Grundsteuer B: 192.184,33 €

**Die Bearbeitungsquote ist durch die Überprüfung spürbar gestiegen, sodass die vorliegenden Daten als Basis für die Festsetzung des einheitlichen Hebesatzes herangezogen werden können.**

Unter Berücksichtigung der Anpassungen sowie der Vorgaben aus dem letzten Fachausschuss ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Hebesätze ab 2025:

<b>Hebesatz</b>	
Grundsteuer A	<b>422%</b>
Grundsteuer B	<b>422%</b>

<b>Grundsteuer A</b>			
<b>Messbetrag 07.11.2024</b>	<b>Hebesatz</b>	<b>Steuerertrag</b>	<b>Differenz zum bisherigen HH-Ansatz</b>
43.400,24 €	<b>422%</b>	183.149,01 €	- 1.450,99 €

<b>Grundsteuer B</b>			
<b>Messbetrag 07.11.2024</b>	<b>Hebesatz</b>	<b>Steuerertrag</b>	<b>Differenz zum bisherigen HH-Ansatz</b>
328.007,27 €	<b>422%</b>	1.384.190,68 €	403.390,68 €

<b>Mehrertrag gegenüber bisherigen HH – Ansatz</b>	<b>401.939,69 €</b>
--	---------------------

<b>Aufkommensneutraler Hebesatz Grundsteuer B (Basis 07.11.2024)</b>	<b>292%</b>
<b>Aufkommensneutraler Hebesatz gem. § 7 NGrStG</b>	<b>314 %</b>

**Die v.g. Berechnung weist somit einen einheitlichen Hebesatz von 422 % ab 2025 aus.**

Mit dem v.g. Hebesatz würde das vorgegebene Konsolidierungsziel erreicht.

### **Bewertung des Hebesatzes:**

- ⇒ **Die Hebesätze werden im Vergleich zum Haushaltsjahr 2024 um 73 % - Punkte und damit 14,8 % gesenkt.**
- ⇒ **Das Gesamtaufkommen aus den Grundsteuern A und B steigt um rd. 37 % gegenüber dem Haushaltsjahr 2024.**
- ⇒ **Das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer A sinkt gegenüber dem Vorjahr leicht, während es bei der Grundsteuer B steigt.**
- ⇒ **Die Auswirkungen auf den einzelnen Grundsteuerpflichtigen sind abhängig von der Festsetzung der neuen Messbeträgen.**
  - a) Messbetrag ist nicht gestiegen: Entlastung im Einzelfall**
  - b) Messebetrag steigt maximal um ca. 17 %: Entlastung im Einzelfall**
  - c) Messbetrag steigt um mehr als ca. 17 %: höhere Belastung.**
- ⇒ **Im Jahr 2025 werden sich Veränderungen der Messbeträge ergeben, deren Auswirkungen zum HH 2026 zu bewerten sind.**

### **Konkrete Beispiele (siehe Anlage 1)**

Die Auswertung der bislang vorliegenden Messbeträge weist aus, dass eine allgemein gültige Aussage zur Entwicklung der Messbeträge z.B. im Hinblick auf das Gebäudealter, die Lage oder Nutzung nicht seriös wäre. Exemplarische Auswertungen haben gezeigt, dass selbst bei Anwendung eines aufkommensneutralen Hebesatzes eine Vielzahl von Eigentümer höhere Steuern zu zahlen haben werden (d.h. der Messbetrag ist deutlich gestiegen), während es bei anderen Grundstücken zu Senkungen kommen kann. Es wird also unabhängig von der Höhe der neuen Hebesätze immer „Gewinner und Verlierer“ geben. Das ist unvermeidbar!

### **Vergleiche mit Umlandgemeinden**

Bislang liegen noch keine belastbaren Informationen zu Festsetzungen von Umlandgemeinden vor. Inwieweit diese in den nächsten Jahren überhaupt vergleichbar sein werden, darf bezweifelt werden. Zum Einen ist vielfach der Aufkommensneutrale Hebesatz das politisch vorgegebene Ziel und zum Anderen liegen keine Informationen über die Entwicklung der Messbeträge in Umlandgemeinden vor (soweit diese das bereits selber beurteilen können).

### **Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus empfiehlt dem Rat der Gemeinde Jade, die als Anlage beigefügte Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 zu beschließen.