

Information zur Grundsteuerreform 2025 und den Hebesätzen

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzverwaltung Melanie Skrzypczak	<i>Datum</i> 24.02.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Finanzausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 04.03.2025	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Sachverhalt

Informationen zur Grundsteuerreform 2025 und den Hebesätzen

Grundsätzliches zur Grundsteuerreform

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.04.2018 festgestellt, dass die Einheitsbewertung für bebaute Grundstücke mit dem Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes unvereinbar ist. Dies ist u. a. auf unterschiedliche Bewertungszeitpunkte in Ost (1935) und Westdeutschland (1964) zurückzuführen sowie - anders als ursprünglich gesetzlich vorgesehen - auf nicht durchgeführte Aktualisierungen der Besteuerungsgrundlagen über einen langen Zeitraum (seit 1964). Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber eine Frist für die Neuregelung bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Dem ist der Bundesgesetzgeber mit dem Ende 2019 verabschiedeten sogenannten Bundesmodell nachgekommen. Dieses gilt bundesweit, sofern ein Land nicht von der Möglichkeit der ebenfalls mit dem Gesetzespaket eingeführten Öffnungsklausel Gebrauch macht und ein eigenes Grundsteuermodell beschließt. Das neue Grundsteuerrecht findet ab dem 1. Januar 2025 Anwendung.

Das Land Mecklenburg – Vorpommern hat sich entschieden, auf eine eigene landesrechtliche Regelung zu verzichten und bei der Grundsteuerreform das sog. Bundesmodell anzuwenden. Unterschiedliche regionale Werteentwicklungen und Entwicklungen der Grundstücksarten untereinander haben in der Vergangenheit zu Werteverzerrungen geführt. Diese sollen mit dem Bundesmodell als wertabhängigem Modell ausgeglichen und damit die tatsächliche Werteentwicklung abgebildet werden.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke wird auch zukünftig von den zuständigen Finanzämtern nach dem Bewertungsgesetz vorgenommen. Die Grundstückseigentümer*innen erhalten von dem jeweils zuständigen Finanzamt zum einen den neuen Grundsteuerwertbescheid und zum anderen einen neuen Grundsteuermessbescheid. Neben der Grundstücksfläche fließen weitere wertbildende Faktoren, wie z. B. der Bodenrichtwert [BRW] (Lage), die Immobilienart, das generalisiertes Mietniveau (Nettokaltmiete), die Gebäudefläche und das Gebäudealter in die Besteuerung ein. Die inzwischen aufgrund des neuen Gesetzes erfolgten völlig neuen Bewertungen durch die Finanzämter und neu erstellten Messbescheide bilden für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Wie bislang auch, berechnet sich die Grundsteuer nach neuem Recht aus der Multiplikation - des vom Finanzamt ermittelten Grundstückswertes (früher: Einheitswert) – Wert der Immobilie (Grundsteuerwertbescheid)

- der gesetzlich festgesetzten und vom Finanzamt anzuwendenden Steuermesszahl (Grundsteuermessbescheid)

- und durch dem von der Gemeinde beschlossenen Hebesatz

Grundsteuerwertbescheid -> Grundsteuermessbescheid -> Grundsteuerbescheid

Grundsätzlich wird auch weiterhin zwischen der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz) und der Grundsteuer B (für bebaute und unbebaute Grundstücke) unterschieden.

Mit der Grundsteuerreform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet. Die Kommunen sind auch nach der Umsetzung der Grundsteuerreform weiterhin an den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes und damit an den vom Finanzamt festgelegten Grundsteuermessbetrag gebunden.

D.h. das Volumen der Grundsteuermessbeträge aus der Summe aller Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes ist betragsmäßig vorgegeben.

Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität bedeutet, dass das Volumen der in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen erhobenen Grundsteuer in 2025 dem Volumen entsprechen soll, welches in 2024 nach altem Recht erhoben wurde. Ziel dieser freiwilligen Verpflichtung ist es, dass die Gemeinde die Grundsteuerreform nicht zum Anlass nimmt, um mehr Grundsteuern einzunehmen. Es soll daher im Jahr 2025 (nur) so viel Grundsteuer eingenommen werden, wie im Jahr 2024. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist zu veröffentlichen.

Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die Grundsteuer für den jeweiligen Grundstückseigentümer gleichbleibt und es zu keinen individuellen Veränderungen kommt. Die Reform wird dazu führen, dass einige Steuerpflichtige eine höhere Grundsteuer zahlen müssen, während andere entlastet werden. Der Grad der Auswirkungen hängt von dem durch das zuständige Finanzamt auf Basis der rechtlichen Vorgaben ermittelten Grundsteuerwert ab. Durch die rechtliche Bindung der Kommunen an den Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid gibt es für sie keine Möglichkeit, die Veränderung für einzelne Grundstücke nachträglich zu steuern oder auftretende Mehrbelastungen zu begrenzen.

Bearbeitungsstand

Die Verarbeitung der durch das Finanzamt zur Verfügung gestellten Daten stellt die Finanzverwaltung vor große Herausforderungen. Vor der technischen Umsetzung der Grundsteuerreform war es erforderlich die Umstellung der Finanzsoftware zu vollziehen. Dies ist in der 37. und 38. Kalenderwoche erfolgt. Die Schnittstelle zu ELSTER-Transfer wurde eingerichtet und der Datentransfer in die neue Software erfolgt fortlaufend. Die Bearbeitung der Grundsteuerdaten hat höchste Priorität und erfolgt durch alle Mitarbeitenden in der Finanzverwaltung und unter Einbindung weiterer Kolleginnen aus dem Fachbereich allgemeine Verwaltung. Ca. 40 Prozent der durch das Finanzamt bereitgestellten Daten haben einen hohen verwaltungsinternen Aufwand, weil Ihnen nicht sofort ein Datensatz in der Finanzsoftware zugeordnet werden kann. Ein noch nicht zu beziffernder Anteil an Daten muss direkt mit dem Finanzamt geklärt werden, da die Daten nicht zugeordnet werden können. Es bedarf einer Dateneingabe von mindestens 90 % um die aufkommensneutralen Hebesätze zu ermitteln.

Für die Grundsteuer B der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen liegt momentan ein Bearbeitungsstand von rund 91 % vor. Es liegen derzeit ca. 2.000 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf ca. 175.600 €. Der Haushaltsansatz 2025 beträgt 410.000 €. Daraus lässt sich ein Hebesatz von 232 v. H. berechnen. Derzeit liegt der Hebesatz für die Grundsteuer B bei 360 v. H.

Die Grundsteuer A hat einen Bearbeitungsstand von rund 80 %. Es liegen derzeit ca. 60 Messbescheide vor. Das sich daraus ergebende Messbetragsvolumen beläuft sich auf ca. 2.700 €. Der Haushaltsansatz 2025 beträgt 7.100 €. Daraus lässt sich ein Hebesatz von 261 v. H. berechnen. Derzeit liegt der Hebesatz für die Grundsteuer A bei 280 v. H.

Es ist beabsichtigt die Beschlussvorlage für die Festsetzung der Hebesätze der Gemeindevertreterversammlung am 27.03.2025 einzureichen.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:			
Deckung erfolgt über:			
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

Keine