

Mitteilungsvorlage		Vorlage Nr.: 2024/0118 Datum: 05.09.2024 Referat Finanzen Sachbearbeiter/in: Ulrich Lindhorst	
Sachstand Grundsteuerreform 2025			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Finanzen, Betriebsangelegenheiten und Feuerwehr	10.09.2024	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	26.09.2024	nicht öffentlich	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Zum 1. Januar 2025 tritt die Reform der Grundsteuer in Kraft. Hintergrund sind ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts und das Ziel, die Grundsteuer auf eine zeitgemäße, nachvollziehbare und gerechte Grundlage zu stellen. Das umfangreiche Reformvorhaben ist für Land, Kommunen sowie Bürgerinnen und Bürger von großer Bedeutung.

Nachdem zunächst die Bundes- und anschließend die Landespolitik die notwendigen gesetzlichen Grundlagen geschaffen haben, waren die Bürgerinnen und Bürger sowie die Finanzverwaltung des Landes in den vergangenen zwei Jahren aufgefordert, die notwendigen Vorleistungen für die Erhebung der Grundsteuer zu erbringen. Aufgrund von Steuererklärungen mussten und müssen die Messbeträge vom Finanzamt ermittelt werden, auf deren Grundlage anschließend die Steuerlast für jeden einzelnen Bürger ermittelt werden kann.

Da die Grundsteuer eine kommunale Steuer ist, obliegt diese letzte Aufgabe der Gemeinde Bad Laer.

Über die aus der Reform resultierenden Umsetzungsarbeiten in der Verwaltung wird in der Sitzung des Finanzausschusses anhand einer Powerpoint-Präsentation ausführlich berichtet. Insbesondere werden die Punkte Aufkommensneutralität, mögliche Erhebung einer Grundsteuer C, Problemfelder, Öffentlichkeitsarbeit und weiterer zeitlicher Fahrplan dargestellt. Die Präsentation wird im Anschluss an die Sitzung als Anlage zu dieser Vorlage im Ratsinformationssystem veröffentlicht.



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(1) Ausgangssituation

- Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus 2018, dass die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form verfassungswidrig und zum 01.01.2025 zu reformieren ist.
- Der Bund hat den Bundesländern nun eigene Gesetzgebungskompetenzen eingeräumt. In Niedersachsen gilt das sogenannte „Flächen-Lage-Modell“ (Grundstücks- oder Wohnungsfläche x Lagefaktor anhand Bodenrichtwert).
- Steuerpflichtige mussten bis zum 31.01.2023 neue Steuererklärungen für Ihr Grundvermögen abgeben.
- Bereitstellung der Daten nur noch **elektronisch** durch die Landesfinanzverwaltung per ELSTER-Transfer an die Kommunen.



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(2) Aufkommensneutralität gemäß § 7 Nds. Grundsteuergesetz

- „Bei der Hauptveranlagung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 ist durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln. Dazu ist das Grundsteueraufkommen der Gemeinde, das aus den Grundsteuermessbeträgen nach den für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 geltenden Regelungen zu erwarten ist, dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt worden ist. Der aufkommensneutrale Hebesatz ist der Hebesatz, der sich ergäbe, wenn die Höhe des Grundsteueraufkommens gleich bliebe.“
- „Die Gemeinde muss den aufkommensneutralen Hebesatz und die Abweichung des von der Gemeinde bei der Hauptveranlagung bestimmten Hebesatzes von dem aufkommensneutralen Hebesatz in geeigneter Art und Weise veröffentlichen.“



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(2) Aufkommensneutralität gemäß § 7 Nds. Grundsteuergesetz

- Keine gesetzliche Pflicht zur **Festsetzung** des aufkommensneutralen Hebesatzes. Aber: Moralische Pflicht der Kommune?!
- Die gesetzliche Pflicht zur **Ermittlung** und **Veröffentlichung** des aufkommensneutralen Hebesatzes beschränkt sich allein auf die Grundsteuer B.
- Allerdings wurden Teile der alten Grundsteuer A in die Grundsteuer B verlagert. Das heißt, die Basis der Grundsteuer A wurde verkleinert, die der Grundsteuer B vergrößert. Siehe: § 232 Abs. 4 Bewertungsgesetz: „Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören Grund und Boden sowie Gebäude [...], die zu Wohnzwecken dienen.“



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(3) Grundsteuer C

- Mit der Grundsteuerreform erhalten die Kommunen die Möglichkeit, neben den Grundsteuern A und B die sogenannte „Grundsteuer C“ zu erheben.
- Aus städtebaulichen Gründen können baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke bestimmt und ein gesonderter Hebesatz dafür festgesetzt werden.
- Zweck ist insbesondere die Bekämpfung der Spekulationen mit Baugrund.
- Aber: Umfassende rechtliche Anforderungen an die Festsetzung des Hebesatzes, die einen hohen Arbeitsaufwand erfordern. Zum Beispiel: Beschränkung auf einen Teil des Gemeindegebiets mit mind. 10 %, Konkretisierung der städtebaulichen Gründe, mehrere baureife Grundstücke.
→ **Sinnhaftigkeit** für die Gemeinde Bad Laer äußerst fraglich.



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(4) Aktueller Sachstand am 10.09.2024

- Anzahl der Grundsteuerfälle (Messbetrag > 0 €) und Steueraufkommen nach dem **alten** Recht
 - Grundsteuer A → 353 Fälle, Steueraufkommen = 123.900 € } 1.435.300 €
 - Grundsteuer B → 2.892 Fälle, Steueraufkommen = 1.311.400 € }
- Import der **bisher** vorliegenden neuen Daten (3.359 Fälle) in einen **Test-Mandaten** der Finanz(Steuer)buchhaltung am 18.06. und 05.09.2024.
- Davon erforderten rd. 450 Datensätze eine Nachbearbeitung durch die Verwaltung, von denen rd. 400 Sätze schon erledigt sind. Bei etwa 50 Fällen ist weiterhin Rücksprache mit dem Finanzamt zu halten.



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(5) Problemfelder

- Die Daten konnten noch nicht in die „echte“ Finanz(Steuer)buchhaltung importiert werden, da EDV-technische Probleme seitens des Software-Herstellers vorliegen. Nun avisiert für Oktober (!) oder noch später?!
- Keine Prüfung der Steuererklärungen durch die Landes-Finanzverwaltung (lt. eigener Aussage „durchgewunken“). Folglich ist mit fehlerbehafteten Steuermessbescheiden zu rechnen.
- Die Berechnung der Aufkommensneutralität je Steuerart würde aufgrund der Verschiebungen zwischen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B zu größeren Verwerfungen führen. Daher sollte die Aufkommensneutralität für beide Grundsteuerarten zusammen betrachtet werden.



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(5) Problemfelder

- Wie mit fehlenden Steuererklärungen umgehen? Steuermessbeträge schätzen?
- Wie mit offensichtlich fehlerhaften Steuermessbeträgen umgehen? Die Besteuerungsgrundlagen sind der Gemeinde nicht bekannt.
→ Verweis auf Finanzamt.
- Bearbeitungsdauer von Einsprüchen beim Finanzamt ungewiss. Hohe Zahl von Nachfragen und Einsprüchen zu erwarten. „Personelle Unterbesetzung der Grundsteuerstelle.“ → Betrifft auch Rückfragen der Gemeinden.
- Bestandskraft der Steuermessbescheide (sh. §§ 171 und 351 AO).
- Unsachliche „Boulevard-Berichterstattung“, z. B. auch Bund der Steuerzahler.



10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(6) Öffentlichkeitsarbeit

- Monatliche Mitteilungen in Bad Laer aktuell (ab Oktober 2024).
- Veröffentlichungen Homepage Bad Laer → Seite Grundsteuerreform 2025.
- Einrichtung eines „Grundsteuer-Online-Rechners“ auf der Homepage.
- Den Jahresbescheiden für die Grundbesitzabgaben wird ein separates Erläuterungsschreiben beigelegt, ggfls. auch schon bei Zählerstandsabfrage.





10. Sachstand Grundsteuerreform 2025

(7) Weiterer zeitlicher Fahrplan

- Oktober 2024 → Import der Daten in die Finanz(Steuer)buchhaltung
- 11.11.2024 → Einladung für den Finanzausschuss
- 21.11.2024 → Sitzung des Finanzausschusses mit Vorberatung der Satzung über die Realsteuerhebesätze 2025
- 05.12.2024 → Sitzung des Verwaltungsausschusses
- 10.12.2024 → Sitzung des Rates mit Beschluss der Satzung über die Realsteuerhebesätze 2025
- 11.12.2024 → Letzter Abgabetermin für das Amtsblatt LK Osnabrück
- 06.01.2025 → Jahressollstellung der Steuern und Abgaben
- 15.01.2025 → Versand der Jahressteuerbescheide