

Betreff:

**Umsetzung der Grundsteuerreform - Änderung der Hebesatzsatzung - aufkommensneutraler Hebesatz zum 01.01.2025**

Organisationseinheit:

Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

17.10.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)	24.10.2024	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	29.10.2024	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	05.11.2024	Ö

**Beschluss:**

„Die Änderung der Hebesatzsatzung wird beschlossen.“

**Sachverhalt:**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die vom Bund beschlossene Reform der Grundsteuer zum 01.01.2025 umzusetzen. Obwohl die Daten noch nicht vollständig vorliegen, sollen die Steuerpflichtigen bereits jetzt darüber informiert werden, welche Belastungen künftig auf sie zukommen.

Anlass der Grundsteuerreform war die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes im Jahr 2018, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer auf Basis veralteter Einheitswerte verfassungswidrig ist. Hierdurch sind Grundsteuerbescheide nach altem Recht nur noch für den Zeitraum bis zum 31.12.2024 zulässig. Bund und Länder mussten daher für die Besteuerung ab dem Jahr 2025 eine neue Form der Berechnung entwickeln, die eine neue Bewertung aller Grundstücke und Gebäude erforderlich macht.

Bisher war das Grundsteuerrecht bundeseinheitlich geregelt. Mit der Grundsteuerreform wurde die grundsätzliche Bundeszuständigkeit beibehalten. Es wurde aber zugleich durch Änderung des Grundgesetzes die Möglichkeit geschaffen, durch Landesgesetz künftig eine abweichende Regelung zum Grundsteuergesetz des Bundes zu treffen. Hiervon hat das Land Niedersachsen wie einzelne andere Länder Gebrauch gemacht. Am 7. Juli 2021 wurde im Niedersächsischen Landtag das Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) verabschiedet, das auf einem sog. Flächen-Lage-Modell basiert.

Regelungszweck des NGrStG ist die Ermittlung, Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer in Niedersachsen für Zeiträume ab dem Kalenderjahr 2025. Dafür enthält das Gesetz abweichende Regelungen von den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes des Bundes und des Bewertungsgesetzes im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (sog. Grundsteuer B). Ergänzend wird auf bundesgesetzliche Regelungen zurückgegriffen. Im Ergebnis hat der niedersächsische Landesgesetzgeber damit seine eigene Entscheidung getroffen, welche Grundsteuermessbeträge sich für die einzelnen Grundstücke ab 2025 ergeben und wie die relative steuerliche Belastung einzelner Grundstücke sich gegenüber dem bisherigen Grundsteuerrecht verschieben soll.

Die grundsätzliche Dreistufigkeit des finanzbehördlichen und kommunalen Besteuerungsverfahrens wurde beibehalten, so dass für die Feststellung des Grundsteuermessbetrages (Stufe 1 und 2) das staatliche Finanzamt zuständig ist, in dessen Zuständigkeitsbereich das Grundstück liegt. Die Festlegung der örtlichen Grundsteuerhebesätze, also des Multiplikators auf die vom Finanzamt ermittelten Messbeträge, sowie das Grundsteuerfestsetzungsverfahren (Stufe 3) liegen weiterhin in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Der niedersächsische Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass im Regelfall zum Umstellungszeitpunkt auf das neue Grundsteuerrecht das Gesamtaufkommen an Grundsteuer innerhalb einer Gemeinde gleichbleibt. Dementsprechend sollen die Gemeinden einen aufkommensneutralen Hebesatz für den Umstellungszeitpunkt 1. Januar 2025 ermitteln und veröffentlichen (§ 7 NGrStG).

Diese Regelung verpflichtet die Gemeinde das Grundsteueraufkommen nach dem neuen Grundsteuerrecht dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt wurde. Braunschweiger Basis ist daher das Grundsteueraufkommen 2024, das sich unter Anwendung der im Juni 2024 vom Rat beschlossenen rückwirkenden Anhebung des Grundsteuerhebesatzes ergibt.

Bereits im Rahmen der vom Rat am 24. Juni 2019 beschlossenen Resolution zur Sicherung der Grundsteuer (Beschlussvorlage 19-11109-01) wurde politisch festgelegt, dass in Braunschweig der Umstellungszeitpunkt auf ein neues Grundsteuersystem nicht genutzt wird, um die grundsteuerpflichtigen Bürgerinnen und Bürger in ihrer Gesamtheit mit höheren Abgaben zu belasten.

Trotz der gesamtstädtischen Aufkommensneutralität wird es durch die Reform zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Dies können sowohl Steuerbelastungen als auch Steuerentlastungen sein. Die gemeindliche Anpassung des aufkommensneutralen Hebesatzes hat auf die Frage, welche Grundstücke durch die Reform im Ergebnis belastet oder entlastet werden, keinen Einfluss.

Der Haushaltsansatz für Einnahmen aus der Grundsteuer A liegt für 2024 bei rd. 177.000.- €, bei der Grundsteuer B nach erfolgter Hebesatzanpassung bei rd. 66 Mio. €. Um auch ab 2025 über Einnahmen aus der Grundsteuer in gleicher Höhe verfügen zu können, muss unter Berücksichtigung der vom Finanzamt aktuell übermittelten Steuermessbeträge der Hebesatz der Grundsteuer A von 320 % auf 400 % und der Grundsteuer B von 600 % auf 750 % angehoben werden. Aufgrund der noch unvollständigen Datenlage sowie Fehlerkorrekturen durch die staatliche Finanzverwaltung können sich auch im Jahr 2025 ggf. noch Änderungen ergeben, die im weiteren Verlauf zu einer weiteren berichtigenden Anpassung der örtlichen Hebesätze führen können.

Nach Inkrafttreten der geänderten Satzung wird der konkrete Betrag der „neuen“ Grundsteuer für die einzelnen Grundstücke durch Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem gemeindlichen Hebesatz ermittelt, mit einem Bescheid zum 01.01.2025 festgesetzt und die Grundsteuerreform somit aufkommensneutral in Braunschweig umgesetzt.

Geiger

**Anlage/n:**

Hebesatzsatzung

**Erste Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Braunschweig  
über die Festsetzung der Hebesätze  
der Realsteuern (Hebesatzsatzung)  
vom 5. November 2024**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. Nr. 9-1), der §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes in der Fassung vom 20. April 2017 (Nds. GVBl. S. 121), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 589), der §§ 1 und 25 Abs. 3 des Grundsteuergesetzes in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294), der §§ 1 und 16 Abs. 3 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108), sowie des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Festsetzung und Erhebung der Realsteuern auf die heheberechtigten Gemeinden (Realsteuer-Erhebungsgesetz) vom 22. Dezember 1981 (Nds. GVBl. S. 423), hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 5. November 2024 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Hebesätze**

Die Hebesätze für die Realsteuern werden mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wie folgt festgesetzt:

1) Grundsteuer

- |   |          |
|---|----------|
| a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) | 400 v.H. |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)                            | 750 v.H. |

- |                  |          |
|------------------|----------|
| 2) Gewerbesteuer | 450 v.H. |
|------------------|----------|

**§ 2  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft.

Braunschweig, den 5. November 2024

Stadt Braunschweig  
Der Oberbürgermeister  
I. V.  
Geiger  
Erster Stadtrat