

Betreff:**Umsetzung der Grundsteuerreform - Änderung der Hebesatzsatzung - zum 01.01.2025****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

22.10.2024

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
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 als Anlage beigefügte Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Braunschweig (Hebesatzsatzung) wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Diese Vorlage ersetzt die Ursprungsvorlage mit der DS 24-24487.

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.

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. Daher würde der Grundsteuerhebesatz ggf. nur so weit angepasst, dass die Grundsteuereinnahmen für die Stadt Braunschweig insgesamt nicht steigen.

Gleichwohl wird es durch die Reform zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Dies können sowohl Steuerbelastungen als auch Steuerentlastungen sein, das ist abhängig von den vom Finanzamt neu festgesetzten Grundsteuermessbeträgen für das jeweilige Grundstück. Die gemeindliche Anpassung des Hebesatzes hat auf die Frage, welche Grundstücke durch die Reform im Ergebnis belastet oder entlastet werden, keinen maßgeblichen Einfluss.

Das im laufenden Jahr erwartete Grundsteueraufkommen aus der Grundsteuer A liegt bei rd. 177.000.- €, bei der Grundsteuer B nach der im Zusammenhang mit der Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung im Juni 2024 beschlossenen 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.

Die Festlegung des Rates, im Rahmen der Umstellung auf das neue Grundsteuersystem ab dem 1. Januar 2025 die Gesamtheit der Bürgerinnen und Bürger nicht mit insgesamt höheren Abgaben zu belasten, wird damit eingehalten.

Daneben folgt aus § 7 NGrStG noch die formale Pflicht für die Gemeinden zum Zwecke der Information einen sog. aufkommensneutralen Hebesatz für den 1. Januar 2025 für die Grundsteuer B zu ermitteln und zu veröffentlichen. Zu dieser Regelung gibt es eine abweichende Berechnungsweise, denn nach dem Wortlaut ist die Gemeinde verpflichtet das Grundsteueraufkommen nach dem neuen Grundsteuerrecht dem Grundsteueraufkommen gegenüberzustellen, das im Haushaltsplan der Gemeinde für das Kalenderjahr 2024 veranschlagt wurde. Legt man das seinerzeit im Doppelaushalt 2023/2024 für das Jahr 2024 veranschlagte Aufkommen (54,6 Mio. €) zugrunde, ergäbe sich ein Hebesatz für die Grundsteuer B von 650 %.

Eine Beschränkung auf diesen Hebesatz ließe aber insbesondere außer Acht, dass die auf den 1. Januar 2024 zurückwirkende Erhöhung des Hebesatzes vor allem der Kompensation der (dauerhaften) Einnahmeverluste aus der Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung diente.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher der Hebesatz für die Grundsteuer B wie oben ausgeführt auf 750% angehoben werden. Das ist rechtlich zulässig, weil durch die Regelung in § 7 Abs. 3 NGrStG eindeutig klargestellt wird, dass die Gemeinden weiterhin ihr bundes-

rechtlich verankertes Hebesatzrecht wahrnehmen können. Zugleich sollte aus Gründen der Rechtssicherheit aber der „aufkommensneutrale Hebesatz“ für die Grundsteuer B in der als Anlage beigefügten Hebesatzsatzung nachrichtlich erwähnt werden.

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 und mit einem Bescheid zum 01.01.2025 festgesetzt. Die Grundsteuerreform wäre somit in Braunschweig umgesetzt.

Geiger

Anlage/n:

Erste Satzung zur Änderung der 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 hebeberechtigten 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:

Artikel I

§ 1 der Satzung der Stadt Braunschweig über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern (Hebesatzsatzung) vom 11. Juni 2024 (Amtsblatt für die Stadt Braunschweig Nr. 7 vom 14. Juni 2024, Seite 25) wird wie folgt gefasst:

**„§ 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. |

Artikel II

Aus Informationsgründen wird nachrichtlich festgehalten, dass der „aufkommensneutrale Hebesatz“ für die Grundsteuer B gem. § 7 Abs. 1 Nds. Grundsteuergesetz bei 650 v.H. läge.

Artikel III

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.

Braunschweig, den ...

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
I. V.

Geiger
Erster Stadtrat

Vorstehende Satzung wird hiermit bekannt gemacht.

Braunschweig, den ...

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister
I. V.

Geiger
Erster Stadtrat