

Betreff:

Auswirkungen der Grundsteuer im Stadtbezirk

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

23.01.2025

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Braunschweig-Süd (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

30.01.2025

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Anfrage 25-25018 der CDU-Fraktion im Bezirksrat 211 vom 10.01.2025 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes um 100 Punkte (entspricht einer Erhöhung um 20%) zum 01.01.2024 und die im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform erforderliche Festsetzung des aufkommensneutralen Hebesatzes zum 01.01.2025 sind getrennt zu betrachten. Die Erhöhung der Grundsteuer zum 01.01.2024 wurde zur Kompensation der nicht mehr erhobenen Straßenausbaubeiträge und zur Sicherung der Einnahmen des städtischen Haushalts erforderlich.

Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform hat das Land Niedersachsen durch ihre Finanzämter eine Neubewertung der Grundstücke vorgenommen. Grundlage ist das 2021 verabschiedete Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) – also ein Gesetz des Landes. Es basiert auf einem sogenannten Flächen-Lage-Modell. Es berücksichtigt für die Feststellung des Grundsteuermessbetrags nicht nur die Fläche und den Bebauungszweck, sondern auch den sogenannten Lagefaktor des Grundstücks, der einen am Bodenrichtwert orientierten Zu- oder Abschlag bewirkt, je nachdem, ob sich das Grundstück in guter oder weniger guter Lage innerhalb der Gemeinde befindet.

Der jeweilige Grundsteuermessbetrag errechnet sich also durch die vorgegebenen Kriterien der Landesgesetzgebung und ist nicht durch die Kommune beeinflussbar. Auf diesen Messbetrag saddelt sozusagen der städtische Hebesatz auf – mit dem Ziel, das gesamtstädtische Grundsteueraufkommen zu wahren.

Trotz der gesamtstädtischen Aufkommensneutralität kommt es durch die Reform zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige. Dies können sowohl Steuerbelastungen als auch Steuerentlastungen sein. Damit die Stadt Braunschweig ab 2025 über Einnahmen aus der Grundsteuer in gleicher Höhe wie bisher verfügen kann, musste unter Berücksichtigung der vom Finanzamt übermittelten Steuermessbeträge der Hebesatz der Grundsteuer A von 320 Prozent auf 400 Prozent und der Grundsteuer B von 600 Prozent auf 750 Prozent angehoben werden. Aufgrund der noch unvollständigen Datenlage sowie Fehlerkorrekturen durch die staatliche Finanzverwaltung können sich im Jahr 2025 gegebenenfalls noch Änderungen ergeben, die zu einer weiteren Anpassung der örtlichen Hebesätze führen können.

Da die Neubewertung der Grundstücke durch die Finanzverwaltung des Landes erfolgt ist und es sich bei den daraus neu resultierenden Grundsteuermessbeträgen um individuelle Werte handelt, kann keine Aussage zu den Auswirkungen in einzelnen Stadtbezirken getroffen werden.

Die für die Ermittlung der Steuermessbeträge durch das Finanzamt Braunschweig relevanten Bodenrichtwerte zur Feststellung des Lagefaktors sind folgendem Link:

<https://www.bodenrichtwerte-deutschland.de/bodenrichtwert/niedersachsen/braunschweig#sec3> zu entnehmen.

Die Auswirkung des Lagefaktors auf die Höhe der von der Landesverwaltung festgestellten Steuermessbeträge einschließlich einer Beispielberechnung wird auf der Seite des Landes Niedersachsen unter folgendem Link dargestellt:

<https://ltn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuer-b-grundvermogen-209755.html>

Bei den angefragten Gebühren für Abfallentsorgung, Straßenreinigung und Abwasserbeseitigung handelt es sich ebenfalls um individuelle Werte, so dass Vergleichsberechnungen nicht allgemeingültig sind und keine Aussage zu den Auswirkungen in einzelnen Stadtbezirken getroffen werden kann. Die Gebühren wurden für 2025 für das gesamte Stadtgebiet wie folgt erhöht (s. Vorlagen 24-24346, 24-24347 und 24-24348):

Rest- und Bioabfallbehälter	2,2 %
Straßenreinigung	3,8 %
Schmutzwasser	12,4 %
Niederschlagswasser	7,8 %

Geiger

Anlage/n:

Keine