

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	05.11.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Umsetzung der Grundsteuerreform

- Festsetzung der Hebesätze - Neufassung der Hebesatzsatzung
- Satzung über die Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer
- Beratung und Beschlussfassung

Festsetzung der Grundsteuerhebesätze 2025

Nach § 79 Abs. 2 Nr. 5 Gemeindeordnung können die Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Haushaltssatzung oder in einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Die rechtzeitige Erstellung und Bekanntgabe der Grundsteuerjahresbescheide 2025 setzt eine rechtswirksame Satzung voraus. Satzungen werden rechtswirksam, wenn die öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen ist.

Wird die Haushaltssatzung nicht rechtzeitig vor dem 01.01.2025 erlassen kann die Grundsteuer zwar während der vorläufigen Haushaltsführung nach § 83 Abs. 1 Nr. 2 GemO vorläufig nach den (Hebe-) Sätzen des Vorjahres erhoben werden. Dies hätte aber zur Folge, dass die Grundsteuer auf der Basis der Messbeträge nach neuem Recht und des Hebesatzes nach altem Recht erhoben werden müssten. Das kommunale Rechenzentrum KommOne benötigt für die Umsetzung der anstehenden Grundsteuerreform mit komplett neuer Jahresveranlagung ebenfalls einen angemessenen Vorlauf.

Da die Jahresbescheide 2025 rechtzeitig erstellt und versendet werden sollen, ist daher die Festsetzung der Hebesätze 2025 über eine Hebesatzsatzung notwendig.

Gewerbesteuer

In die neue Hebesatzsatzung soll zur Vervollständigung auch die Gewerbesteuer, bei gleichbleibenden Hebesatz, mit aufgenommen werden.

Höhe der Hebesätze

Die Hintergründe der Grundsteuerreform und die Herleitung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B wurden in der Sitzung vom 15.10.2024 öffentlich dargestellt und beraten. Es wird ausdrücklich auf die umfangreiche Sitzungsvorlage dieser Sitzung verwiesen.

Es haben sich in der Zwischenzeit keine anderen Erkenntnisse ergeben, die eine Änderung der dort vorgeschlagenen Hebesätze notwendig machen würde.

Demnach werden die Hebesätze berechnet auf

390 % bei der Grundsteuer A

245 % bei der Grundsteuer B

350 % bei der Gewerbesteuer (Hebesatz bleibt gleich)

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde der Vorschlag geäußert, dass die bei der Festsetzung der Grundsteuer A – insbesondere aufgrund der unvollständigen Datengrundlage – auf eine Anpassung des Hebesatzes verzichtet werden soll. In benachbarten Kommunen wird aktuell von einem deutlich höheren Ansteigen des Hebesatzes für die Grundsteuer A ausgegangen, da die Verschiebungen zwischen Grundsteuer A und B dort weniger stark bewertet werden. Sofern sich der Gemeinderat für eine **Beibehaltung des Hebesatzes** bei der Grundsteuer A bei 320 v.H. entscheidet, ist nach der derzeitigen Datengrundlage von einer **Reduzierung** des Aufkommens bei der Grundsteuer A i.H.v. **rd. 9 T€** auszugehen.

Anmerkungen

Zu § 3 – Geltungsdauer - Zeitliche Begrenzung der Grundsteuerhebesätze

Bei der Grundsteuer können die Hebesätze zwar für mehrere Kalenderjahre festgesetzt werden, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge (§ 50 Abs. 2 LGrStG). Eine solche Regelung ist auch wortgleich im Grundsteuergesetz des Bundes seit Jahrzehnten enthalten (§ 25 Abs. 2 GrStG). Da es vor der Grundsteuerreform keine neue Hauptfeststellung gab, hatte diese Vorschrift in der Praxis bisher keine Bedeutung. Dies ändert sich jetzt durch die nach § 15 Abs. 1 LGrStG alle sieben Jahre von den Finanzämtern durchzuführenden Hauptfeststellungen.

Das formelle Gesetz gibt damit eine zeitliche Grenze für die Festsetzung der Hebesätze durch die Gemeinden vor. **Für die Gemeinden bedeutet dies, dass zum Ende des jeweiligen**

Hauptveranlagungszeitraums die Hebesätze zwingend durch Satzung neu festgesetzt werden müssen.

Die Regelung bedeutet aber nicht, dass bei der Festlegung der Hebesätze eine exakte zeitliche Definition des Endzeitpunktes der Gültigkeit der jeweiligen Hebesätze in die Satzung aufzunehmen ist (Krumm/Paeßens GrStG, § 25 Rdnr. 32). Im Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Münsters vom 16. Juli 2013 (14 A 464/13) heißt es zu § 25 Abs. 2 GrStG, dass (Grundsteuer-) Hebesätze zwar längstens für den laufenden Hauptveranlagungszeitraum Gültigkeit haben könnten, dies aber einer Festlegung ohne zeitliche Befristung nicht entgegenstehe.

Die vom LGrStG vorgegebene zeitliche Begrenzung muss deshalb nicht explizit in die Satzung aufgenommen werden. Vielmehr gilt die Festsetzung der (Grundsteuer-) Hebesätze auch ohne entsprechende Satzungsregelung allein aufgrund von § 50 Abs. 2 LGrStG maximal bis zum Ende des laufenden Hauptveranlagungszeitraums.

Geltungsdauer des Hauptveranlagungszeitraums

Beginn und Ende des Hauptveranlagungszeitraums ergeben sich aus §§ 15 und 41 LGrStG.

- **Hauptfeststellungszeitpunkt**
Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt ist der 1. Januar 2022 (§ 15 Abs. 3 LGrStG), der darauffolgende Hauptfeststellungszeitpunkt ist – sieben Jahre später – der 1. Januar 2029.
- **Hauptveranlagungszeitpunkt**
Nach § 41 Abs. 1 LGrStG ist der Hauptveranlagungszeitpunkt der Hauptfeststellungszeitpunkt.
- **Beginn des Hauptveranlagungszeitraums**
Die bei der Hauptveranlagung festgesetzten Messbeträge gelten von dem Kalenderjahr an, das zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt beginnt (§ 41 Abs. 2 LGrStG).
Der Hauptveranlagungszeitraum beginnt mit anderen Worten zwei Jahre nach dem Hauptveranlagungszeitpunkt.
- **Erster Hauptveranlagungszeitpunkt und -zeitraum**
Abweichend davon ist erster Hauptveranlagungszeitpunkt und gleichzeitig auch Beginn des ersten Hauptveranlagungszeitraums der 1. Januar 2025 (§ 59 Abs. 1 und 2 LGrStG).

Der erste Hauptveranlagungszeitraum erstreckt sich also vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2030.

Zu § 4 Grundsteuerkleinbeträge

Wie schon § 28 Abs. 2 GrStG sieht § 52 Abs. 2 LGrStG vor, dass Gemeinden für Kleinbeträge abweichende Fälligkeiten bestimmen können. **Für Beträge bis 15 Euro kann als Fälligkeit**

der 15. August, für Kleinbeträge bis 30 Euro je zur Hälfte der 15. Februar und 15. August festgelegt werden. Diese Regelung wurde bereits vor Jahrzehnten im ersten landeseinheitlichen Veranlagungsprogramm standardmäßig einprogrammiert und hat sich in der Praxis bewährt. Zu beachten ist, dass es für die Bestimmung dieser abweichenden Fälligkeiten einer **entsprechenden Satzungsregelung bedarf** (Krumm/ Paeßens GrStG § 28 Rdnr. 8; Roscher, GrStG § 28 Rdnr. 12; Götz in Stenger/Loose GrStG § 28 Rdnr. 16; Troll/Eisele GrStG § 28 Rdnr. 3). Dies gilt nicht nur für die gesonderte Hebesatzsatzung. Werden die Hebesätze in der Haushaltssatzung festgesetzt, ist für die Bestimmung der abweichenden Fälligkeiten für Kleinbeträge ebenfalls eine entsprechende Regelung in die Haushaltssatzung aufzunehmen.

Die Verwaltung möchte diese bewährte Praxis beibehalten und legt somit die abweichenden Fälligkeiten in der Satzung fest.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (x)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	---------------	------------------------------	----------------------------

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat entscheidet über die Höhe der Hebesätze.
2. Die Hebesätze werden für die Grundsteuer A auf 390 v.H (oder 320 v.H. entsprechend Vorschlag aus der Mitte des Gemeinderats), für die Grundsteuer B auf 245 v.H. und für die Gewerbesteuer auf 350 v.H. (gleichbleibend) festgesetzt.
3. Der Gemeinderat beschließt die Hebesatzsatzung zur Erhebung der Grundsteuer und Gewerbesteuer zum 01.01.2025.

Hebesatzsatzung_GewSt_GrSt_LGrStG