

Veröffentlichung der Gemeinde Freden (Leine) über den aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B in 2025 und den hiervon abweichenden Hebesatz

Zum 01.01.2025 tritt die Reform der Grundsteuer in Kraft.

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 bis Ende dieses Jahres zulässig. Bund und Länder mussten für die Besteuerung ab dem Jahr 2025 eine neue Form der Berechnung entwickeln. Das Land Niedersachsen hat sich wie einzelne andere Länder dafür entschieden, durch eigenes Gesetz vom reformierten Grundsteuergesetz des Bundes abzuweichen.

Das 2021 verabschiedete Niedersächsische Grundsteuergesetz (NGrStG) basiert auf einem sogenannten Flächen-Lage-Modell. Es berücksichtigt für die Feststellung des Grundsteuermessbetrags nicht nur Fläche und Bebauung, 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.

In der Gemeinde Freden (Leine) mussten vor diesem Hintergrund vom Finanzamt Hildesheim-Alfeld das jeweilige Grundvermögen bewertet und der sogenannte „Messbetrag“ neu festgesetzt werden. Der vom Finanzamt ermittelte Grundsteuermessbetrag und der Hebesatz der Gemeinde bilden gemeinsam für die einzelne Immobilie die Grundlage für die Höhe der Grundsteuer B.

Die Gemeinde Freden (Leine) hat auf die Grundstücksbewertung und somit auf die Ermittlung des Messbetrages keinerlei Einfluss. Die Gemeinde Freden (Leine) kann Ihnen zum Grundsteuermessbescheid und den darin enthaltenen Informationen und Festsetzungen keine Auskünfte geben und auch keine Änderungen veranlassen. Für Fragen zum Äquivalenzbetrag, also der Bewertung, oder Fragen zum Grundsteuermessbescheid und den darin enthaltenen Informationen wenden Sie sich direkt an das Finanzamt Hildesheim-Alfeld.

Nach dem Willen des niedersächsischen Gesetzgebers sollen die Gemeinden für den Umstellungszeitpunkt 01.01.2025 einen aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B ermitteln und veröffentlichen sowie die Abweichungen zwischen dem ermittelten und letztlich festgestellten Wert darzustellen. Die vom Gesetzgeber auferlegte Pflicht bezieht sich ausschließlich auf die Grundsteuer B. Zur Grundsteuer A gibt es keine entsprechenden Ausführungen im Gesetz.

Trotz der Aufkommensneutralität wird es ab 2025 durch die Reform zwangsläufig zu erheblichen Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Dieses können sowohl Steuerbelastungen als auch Steuerentlastungen sein.

Für die Kommunen ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen. Mit ihr werden wichtige Investitionen in öffentliche Leistungen getätigt: so fließen die Gelder unter anderem in die Infrastruktur, in Soziales sowie in Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Aufkommensneutral bedeutet, dass der Hebesatz die Abweichungen durch die geänderten Grundsteuermessbeträge kompensiert und das Grundsteueraufkommen der Gemeinde Freden (Leine) 2025 gegenüber 2024 dadurch unverändert bleibt. Eine gesetzliche Verpflichtung, einen sog. aufkommensneutralen Hebesatz festzusetzen, gibt es nicht.

Das im Haushaltsplan 2024 veranschlagte Grundsteueraufkommen der Gemeinde Freden (Leine) beträgt insgesamt 846.000 € (Grundsteuer A: 78.000 €; Grundsteuer B: 768.000 €).

Für die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Gemeinde Freden (Leine)

$$\left(\frac{\left(\begin{array}{l} \text{Plan-Aufkommen Grundsteuer A und B lt. Haushaltsplan 2024} \\ - \text{Plan-Aufkommen Grundsteuer A lt. Haushaltsplan 2025} \end{array} \right)}{\text{Messbetrag Grundsteuer B}} \right) * 100$$

$$\left(\frac{846.000 \text{ €} - 51.620 \text{ €}}{245.676 \text{ €}} \right) * 100 = 323,34 \%$$

Für die Gemeinde Freden (Leine) wurde der aufkommensneutrale Hebesatz für die Grundsteuer B somit mit 323 % (gerundet) ermittelt.

Die Einnahmen der Grundsteuer A für das Veranlagungsjahr betragen insgesamt 51.620 € und weichen vom Plan-Aufkommen lt. Haushaltsplan in Höhe von 26.400 €.

Um die Steuer mindererträge in der Grundsteuer A durch die Verlagerung der Bewertungen von Grundsteuer A nach Grundsteuer B zu kompensieren ist ein Hebesatz von 325 % für die Grundsteuer B notwendig, damit die Gemeinde Freden (Leine) ab 2025 über Einnahmen aus der Grundsteuer in gleicher Höhe wie 2024 verfügen kann.

Der Rat der Gemeinde Freden (Leine) hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Satzung der Gemeinde Freden (Leine) über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern (Hebesatzsatzung) mit Wirkung ab dem 01.01.2025 beschlossen.

In dieser Hebesatzsatzung wird der Hebesatz für das Kalenderjahr 2025 für die Grundsteuer B auf 325 % festgesetzt, und damit abweichend von dem aufkommensneutralen Hebesatz.

Der Hebesatz für die Grundsteuer B verringert sich somit von 500 % auf 325 %.

Gemeinde Freden (Leine)
Der Bürgermeister