



Beschlussvorlage Nummer: XVIII/0623

seelze

Stadt mit Schwung

Der Bürgermeister

Seelze, 30.10.2024

OE: Team Steuern & Stadtkasse

Az: 21.21

Beratungsfolge

	Termin	Status	ja	nein	Enth.
Ausschuss für Finanzplanung und Zentrale Dienste	12.11.2024	öffentlich vorberatend			
Verwaltungsausschuss	28.11.2024	nichtöffentlich vorberatend			
Rat der Stadt Seelze	28.11.2024	öffentlich beschließend			

Beratungsgegenstand

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B in der Stadt Seelze (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Seelze beschließt die in Anlage 2 aufgeführte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze ab dem 01.01.2025 für die Grundsteuer in der Stadt Seelze.

Begründung

Zum 01.01.2025 tritt die Reform zur Grundsteuer in Kraft. Dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts folgend wurde die Grundsteuer auch in Niedersachsen umfassend reformiert.

Das Land Niedersachsen hat dazu ein eigenes Modell entwickelt mit dem Ziel, die Grundsteuer auf eine zeitgemäße und nachvollziehbare Grundlage zu stellen.

In Folge dessen wurden in den letzten Monaten und Jahren die Messbeträge für die Grundstücke von den Finanzämtern nach neuen Maßgaben entwickelt und festgelegt.

Eine zentrale Säule dabei ist die so genannte Aufkommensneutralität für die Kommunen. Dies bedeutet, das Gesamtaufkommen und somit die Gesamterträge der Grundsteuer soll auf Grundlage der neuen Messbeträge für die Kommune unverändert bleiben. (siehe Anlage 1)

Die Reform soll also in der Gesamtheit weder zu weniger, noch zu mehr Erträgen bei der Kommune führen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die sog. Aufkommensneutralität nicht bedeutet, dass sich für den einzelnen Steuerzahler nichts ändert. Ganz im Gegenteil: Ein

wesentlicher Grundpfeiler der Reform ist eine Änderung bzw. Verschiebung der Steuerlast unter den einzelnen Steuerpflichtigen aufgrund der neuen Berechnungsmethode.

Um die Aufkommensneutralität zu erreichen ist eine Anpassung der Hebesätze zwingend notwendig, da sich die Summe aller Messbeträge unweigerlich ändert.

Da es weiterhin auch zu Verschiebungen unter den Grundsteuerarten A und B kommt, schlägt die Verwaltung eine ganzheitliche Betrachtung des Steuervolumens, also Grundsteuer A und B addiert, vor. Demnach wird ein einheitlicher Hebesatz vorgeschlagen.

Im Haushaltsplanentwurf wurden für 2025 folgende Erträge geplant:

Grundsteuer A	191.300 €
<u>Grundsteuer B</u>	<u>10.056.300 € (9.956.700 € zzgl. Steigerung)</u>
Insgesamt	10.247.600 €

Bei der Grundsteuer B wird seit 2021 eine Steigerung von rd. 1% aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses eingerechnet.

Nunmehr wurde der Stadtverwaltung Seelze die Summe aller aktuellen Messbeträge vom zuständigen Finanzamt mitgeteilt. Gleichwohl wurde darauf hingewiesen, dass aktuell rd. 98 % aller Fälle bearbeitet wurden, allerdings rd. 11 % Einspruch gegen die Bescheide über die Messbeträge eingereicht haben. Des Weiteren befinden sich noch zahlreiche Fälle in Überprüfung.

Auf Grundlage dieser Daten hat die Stadtverwaltung den aufkommensneutralen Hebesatz ermittelt. Dieser muss durch den Rat der Stadt Seelze beschlossen werden, um ab dem 01.01.2025 rechtskonform weiter die Grundsteuer zu erheben.

Entwicklung der Messbeträge

Grundsteuer A+B	2024	ab 2025	Veränderung in %
Summe Messbeträge	1.426.287,54	1.125.130,19	-21,11

Insgesamt haben sich die Messbeträge durch die vom Finanzamt vorgenommene Neubewertung der Grundstücke deutlich verringert. Um nun die geplanten Gesamterträge für die Stadt Seelze entsprechend der Aufkommensneutralität erreichen zu können ist in Seelze eine Anhebung der Hebesätze notwendig, welche sich wie folgt ermittelt:

$$10.247.600 \text{ € (Gesamterträge)} / 1.125.130,19 \text{ € (Summe Messbeträge)} = 9,107$$

Um die Aufkommensneutralität für die Stadt Seelze zu gewährleisten, ist bei konservativer Betrachtung die Anhebung der Hebesätze auf 900 v.H. erforderlich.

Es ist damit zu rechnen, dass es im Jahre 2025 und auch noch in den Folgejahren durch Überprüfungen des Finanzamtes, sei es aufgrund von Einsprüchen, von offensichtlich nicht korrekt festgelegten Messbeträgen oder sonstigen Korrekturen, zu weiteren Anpassungen einzelner Messbeträge kommen wird. Damit wird sich entsprechend auch die Summe der

Messbeträge im Stadtgebiet weiter ändern. Sollte festgestellt werden, dass die Erträge nicht aufkommensneutral sind, ist eine erneute Anpassung der Hebesätze erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung ist es wahrscheinlich, dass die Summe der Messbeträge in den kommenden 1-2 Jahren eher sinkt als steigt. Steuerpflichtige werden den durch das Finanzamt festgelegten Messbetrag sicher eher überprüfen (lassen), wenn ihre Steuerlast steigt. Dieser Effekt könnte dazu führen, dass die Stadt 2025/2026 nicht ganz die aufkommensneutralen Gesamterträge realisieren kann.

Ziel der Stadt Seelze ist es jedoch, das Versprechen der Aufkommensneutralität einzuhalten, auch wenn es aufgrund der konservativen Festlegung der Hebesätze ggf. zunächst zu Mindererträgen im geringeren Volumen kommen kann.

Verwaltungsleitung

Fachbereichsleitung

Abteilungsleitung