



GEMEINDE NIEDERNBERG

MITTEILUNGSVORLAGE

093/2024

Federführung:	Kämmerei	Datum:	12.07.2024
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	9241

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.07.2024	öffentlich

Grundsteuerreform 2025, aktuelle Informationen

Mitteilung:

Die Grundsteuer wird für Grundstücke erhoben, sie teilt sich in Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Grundsteuer B für bebaubare und bebaute Grundstücke. Grundsteuerpflichtig ist die Person, welche am 01.01. des entsprechenden Jahres Eigentümer des Grundstücks ist. Die Grundsteuer, welche der Gemeinde zufließt, basiert auf dem Grundsteuermessbetrag. Dieser wird vom Finanzamt festgesetzt. Die Gemeinde erhält, genauso wie der Grundstückseigentümer, den Messbetrag mitgeteilt. Die Grundsteuer, die der Grundstückseigentümer an die Gemeinde zahlen muss, ergibt sich schließlich aus dem Messbetrag multipliziert mit dem Hebesatz.

Ab dem 01.01.2025 muss die Grundsteuer nach neuen Regelungen erhoben werden, da das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Messbetragsermittlung als verfassungswidrig eingestuft hat. Grundstückseigentümer sind aufgrund dessen bereits seit 2022 zur Abgabe der Grundsteuererklärungen aufgerufen. Aktuell wurden Eigentümer, welche die Erklärung bisweilen noch nicht abgegeben haben, an die Abgabe erinnert. Erfolgt keine Abgabe werden seitens des Finanzamtes Schätzungen vorgenommen.

Der Gemeindeverwaltung Niedernberg liegen derzeit rund 80 % der neuen Messbeträge durch das Finanzamt vor. Aktuell werden diese seitens der Gemeindeverwaltung auf große Abweichungen überprüft, da hier vermutlich ein Festsetzungsfehler vorliegt.

Die neue Grundsteuer soll aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass die Gemeinde ihr Grundsteueraufkommen stabil halten kann. Der Grundsteuermessbetrag der einzelnen Eigentümer wird sich jedoch verändern, da sich das System verändert hat.

Durch das neue Grundsteuergesetz werden die Hebesätze zum Jahreswechsel aufgehoben. Aufgrund dessen muss im Herbst der Hebesatz in einer separaten Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Anschließend müssen noch in 2024 die Grundsteuerbescheide versandt werden.

Seit dem Jahr 2016 liegt der Nivellierungshebesatz der Grundsteuer für die Berechnung der Steuerkraft einer Kommune bei 310 v. H. (vgl. Art. 4 FAG). Da der tatsächliche Hebesatz der Gemeinde Niedernberg unterhalb des Nivellierungshebesatzes liegt, wurde der Gemeinde für die Berechnung im Finanzhaushalt eine Steuerkraft angerechnet, die aus den tatsächlichen Einnahmen nicht erreicht wurde. Die Steuerkraft ist z. B. wiederum Grundlage für die Berechnung der Kreisumlage und der Schlüsselzuweisungen. Im Prüfbericht der überörtlichen Prüfung führte

der Bayerische Kommunale Prüfungsverband zu diesem Punkt unter Textziffer 45 Buchstabe a aus: „Der Hebesatz für die Grundsteuern A und B wurde in den Berichtsjahren mit 300 % festgesetzt. Der Nivellierungshebesatz beträgt für die Grundsteuern jeweils 310 % (Art. 4 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1 und 2 FAG). Damit wird der Gemeinde für die Berechnungen im Finanzausgleich eine Steuerkraft angerechnet, die aus den tatsächlichen Einnahmen nicht erreicht wird. Der Gemeinderat sollte sich mit der Angelegenheit befassen. Bei einer Änderung des Hebesatzes wäre § 25 Abs. 3 GrStG zu beachten.“ In den vergangenen Jahren wurde seitens des Gemeinderats die Linie verfolgt, dass der Hebesatz beibehalten werden soll, solange der Ergebnishaushalt ausgeglichen ist. Eine Anpassung an den Nivellierungshebesatz würde auf Grundlage des aktuellen Steueraufkommens bei der Grundsteuer A Mehreinnahmen von ca. 350 Euro und bei der Grundsteuer B von rund 28.000 Euro ausmachen. Weiterhin war sich der Gemeinderat bewusst, dass er sich ohnehin im Jahr 2024 mit dem Thema Grundsteuerhebesätze auseinandersetzen muss und erwartungsgemäß Anpassungen bzw. Erhöhungen vornehmen muss.

Ein neuer Nivellierungshebesatz wird im Jahr 2027 erwartet. Die Gemeindeverwaltung geht jedoch nicht von einer Reduzierung dessen aus.

Der Grundsteuerhebesatz muss voraussichtlich in den kommenden Jahren nochmals nachbearbeitet werden.

Dem Gemeinderat wird ein Film des Bayerischen Gemeindetags zum Thema Grundsteuerreform gezeigt.