

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2206/2024**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 18.07.2024

Amt: Kämmerei
 Aktenzeichen/Telefon: 20 - Du/Ge; Nst.: 1171
 Verfasser/-in: Dr. Dirk During

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	29.07.2024	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	16.09.2024	Beratung
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2024	Entscheidung

Betreff:
Reform der Grundsteuer; Änderung der Hebesatzsatzung
- Antrag des Magistrats vom 18.07.2024

Antrag:
 „Die 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) im Gebiet der Universitätsstadt Gießen wird in Gestalt der Anlage 1 beschlossen.“

Begründung:
 Ab dem Jahr 2025 gelten neue gesetzliche Regelungen zur Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erhebung von Grundsteuern. Ausgangspunkt für die rechtlichen Änderungen war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 (BVerfG, Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14-, BVerfGE 148, 147-217). Zu weiteren Hintergründen zum Umfang der rechtlichen Änderungen wird auf die Homepage des Landes Hessen verwiesen (grundsteuer.hessen.de).

Durch das neue Hessische Grundsteuergesetz ändern sich die Besteuerungsgrundlagen für land- und forstwirtschaftliche (Grundsteuer A) sowie bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B). Die neu zu ermittelnden Grundsteuermessbeträge werden von der Finanzverwaltung (Land Hessen) ermittelt und festgesetzt. Einwände der Steuerpflichtigen gegen die Festsetzung der Steuermessbeträge sind demnach gegenüber der Finanzverwaltung geltend zu machen.

Die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer gegenüber den Steuerpflichtigen erfolgt durch die Stadt Gießen. Dazu legt die Stadt Gießen selbständig Hebesätze fest. Die Höhe der Hebesätze orientiert sich nach dem Finanzbedarf der Stadt Gießen. Die konkrete Berechnung der Steuer je wirtschaftlicher Einheit wird aus dem Produkt des Steuermessbetrages und des Hebesatzes ermittelt. Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und der Grundsteuer B ergibt sich also jeweils aus der Gesamtsumme der Steuer der wie oben berechneten Steuer aller Einzelgrundstücke.

Die gesetzlichen Änderungen machen eine Änderung der Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B erforderlich. Da sich infolge der o. g. gesetzlichen Änderungen die Steuermessbeträge aller Grundstücke geändert haben, würde eine Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes zu einer Änderung des Gesamtaufkommens der Grundsteuer der Stadt Gießen führen.

Nach dem Willen von Bund und den Ländern soll die Grundsteuerreform weder zu Mehr- noch zu Mindererträgen bei den Kommunen führen, wobei dabei das Gesamtaufkommen jeder einzelnen Kommune betrachtet wird. Demnach soll die Reform „aufkommensneutral“ sein. Zum Zwecke der Berechnung aufkommensneutraler Hebesätze hat das Land Hessen entsprechende Berechnungen angestellt und der Stadt Gießen mit Schreiben vom 05.06.2024 übermittelt. Das Schreiben ist als Anlage 2 beigefügt. Daraus können auch weitere Informationen zur Aufkommensneutralität sowie zur Vorgehensweise des Landes Hessen bei der Berechnung entnommen werden.

Nach den Berechnungen des Landes Hessen sind die Hebesätze bei der Stadt Gießen wie folgt zu ändern, um dem von Bund und Ländern gesetzten Ziel der Aufkommensneutralität entsprechen zu können:

	Hebesatz bislang (Prozentpunkte)	Hebesatz NEU (Prozentpunkte)	Veränderung (Prozentpunkte)
Grundsteuer A	330	259	-71
Grundsteuer B	600	626	26

Das Land Hessen hat Vergleichswerte mit Nachkommastellen ermittelt. Zum Zwecke einer besseren Verarbeitungsmöglichkeit und der Begrenzung von Rundungsdifferenzen übernimmt die Stadt Gießen die Empfehlungen ohne Nachkommastellen. Hierbei wird grundsätzlich auf volle Werte abgerundet.

Die finanziellen Auswirkungen für die Stadt Gießen können ermittelt werden, indem ausgehend von den erwarteten Erträgen des Jahres 2024 Vergleichsberechnungen mit den bisherigen Hebesätzen und den neuen - vom Land Hessen empfohlenen - Hebesätzen vorgenommen werden:

Der empfohlene Hebesatz der Grundsteuer A reduziert sich gegenüber dem bisherigen Stand um 71 Prozentpunkte bzw. rd. 21,5 %. Bei einem erwarteten Aufkommen von 45.000 € würde die Stadt Gießen demnach einen um rd. 9,7 T€ höheren Gesamtertrag erzielen, wenn auf die Anpassung des Hebesatzes verzichtet würde.

Der empfohlene Hebesatz der Grundsteuer B erhöht sich gegenüber dem bisherigen Stand um 26 Prozentpunkte bzw. rd. 4,3 %. Bei einem erwarteten Aufkommen von 21.350.000 € würde die Stadt Gießen demnach einen um rd. 925 T€ niedrigeren Gesamtertrag erzielen, wenn auf die Anpassung des Hebesatzes verzichtet würde.

Per Saldo würde sich die finanzielle Situation der Stadt Gießen also um rd. 925 T€ verschlechtern, wenn keine Veränderung des Hebesatzes nach Empfehlung des Landes Hessen erfolgt.

Die hier vorgenommenen Berechnungen beziehen sich auf die Veränderung des Gesamtaufkommens für alle Grundstücke der Grundsteuer A und der Grundsteuer B. Die konkreten Auswirkungen auf einzelne Grundstücke können anderweitig ausfallen, d. h. es kann für das einzelne Grundstück sowohl zu einer höheren, als auch zu einer niedrigeren Einzelfallbezogenen Steuerbelastung gegenüber der derzeitigen Lage kommen.

Die o. g. finanziellen Auswirkungen kann die Stadt Gießen nicht tragen und auch nicht anderweitig finanziell kompensieren. Aus der Finanzplanung der Stadt Gießen aus dem Jahr 2024 für die kommenden Haushaltsjahre ergibt sich, dass die Stadt Gießen auf die Steuererträge im bislang geplanten Umfang angewiesen ist.

Finanzplanung 2024	2024	2025	2026	2027
ordentliches Ergebnis	5.857.760	3.402.740	-1.968.280	-2.346.880

In den Finanzplanungsjahren 2026 und 2027 wird derzeit bereits mit einem Fehlbedarf gerechnet. Die oben bezifferten Minderaufwendungen würden also zu einer Ausweitung der Fehlbeträge führen. Darüber hinaus würden sich in allen Finanzplanungsjahren ab 2025 negative Auswirkungen auf den Zahlungsmittelfluss aus laufender Verwaltungstätigkeit ergeben. Diese summieren sich auf rd. 2,7 Mio. € im oben dargestellten Finanzplanungszeitraum. Zum Ende des Finanzplanungszeitraums ist bereits ein negativer Zahlungsmittelbestand von rd. 400 T€ veranschlagt und dieser negative Zahlungsmittelbestand würde sich somit durch ein Unterlassen der Hebesatzanpassungen weiter ausweiten.

Vor diesem Hintergrund ist die Anpassung der Hebesätze auf die vom Land Hessen empfohlenen Werte erforderlich.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. 2. Änderungssatzung Hebesatzsatzung
2. Schreiben der Hessischen Steuerverwaltung vom 05.06.2024

W r i g h t (Bürgermeister)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift