

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2024/FVA/098) vom 14.10.2024

Tagesordnung

- 1) Bekanntgaben
 Auftragsvergaben
 Förderungen
- 2) Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzung)
 Änderung der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025
- 3) Berichte und Anfragen

TOP 1 Bekanntgaben

Auftragsvergaben

Anwesend: 13

111	07.10.2024	65	Neubau Feuerwache 2	Baumeisterarbeiten	Mickan Genral-Bau-Gesellschaft Amberg, 92224 Amberg	1.096.919,78
-----	------------	----	---------------------	--------------------	---	--------------

TOP 1 Bekanntgaben

Förderungen

Anwesend: 13

Es liegen keine Förderungen vor.

TOP 2 Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzung)

Änderung der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025

Anwesend: 13

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Reform der Grundsteuer erfolgt, weil die Bewertung des Grundbesitzes nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Das Grundsteuergesetz (GrStG) wurde geän-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2024/FVA/098) vom 14.10.2024

dert und ist ab 2025 anzuwenden. In Bayern wurde abweichend vom Bundesgesetz ein eigenes Landesmodell zur Bewertung der Grundstücke mit eigenem Grundsteuergesetz eingeführt.

Der Grundsteuermessbetrag wird ab dem Jahr 2025 anstelle der bisherigen Einheitsbewertung durch ein wertunabhängiges Flächenmodell nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude ermittelt. Auf Basis der Grundsteuererklärungen der Grundstückseigentümer berechnet das Finanzamt die ab 2025 geltenden Grundsteuermessbeträge. Auf Grundlage der für die Kommunen verbindlichen Grundsteuermessbetragsbescheide des Finanzamtes erfolgt durch die Kommune die Festsetzung der Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und der Grundsteuer B für Grundstücke nach der Hebesatzung. Die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer treten mit Wirkung zum 31.12.2024 außer Kraft, weshalb ab dem Jahr 2025 die Hebesätze neu festzulegen sind; unabhängig davon, ob sich die Hebesätze ändern.

Durch das neue Grundsteuerrecht kann es zu Veränderungen in der Höhe der Grundsteuerbelastung des Einzelnen im Vergleich zur bisherigen Bewertung kommen. Dies bedingt die nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz festgelegte Ermittlung des Grundsteuermessbetrags durch das Finanzamt. Die daraus resultierenden Unterschiede im Vergleich zur bisherigen Bewertung können mit dem einheitlichen Hebesatz der Kommune nicht vermieden werden.

Den Kommunen obliegt das Recht Grundsteuer zu erheben (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz, § 1 Abs. 1 Grundsteuergesetz) und die Hebesätze festzusetzen. Das Aufkommen an dieser Steuer ist eine wesentliche Finanzquelle zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben. Die Grundsteuerreform soll sich aufkommensneutral auswirken. Dies bedeutet aber nicht, dass die individuelle Grundsteuer jedes Grundstückseigentümers gleichbleibt, sondern dass das Grundsteueraufkommen der Kommune ähnlich hoch bleibt, wie in den Jahren vor der Reform. Um diese Aufkommensneutralität zu erreichen, ist die Anpassung der Hebesätze erforderlich.

Die Grundsteuerhebesätze für 2024 richten sich nach der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzung) vom 06.02.2024, in Kraft getreten am 01.01.2024. Die Hebesätze betragen bis Ende des Jahres 2024 für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) 370 v.H. und für Grundstücke (Grundsteuer B) 380 v.H. Das Grundsteueraufkommen 2024, veranlagt auf Grundlage der Messbescheide des Finanzamtes, beträgt

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2024/FVA/098) vom 14.10.2024

derzeit für die Grundsteuer A 129.551,43 € und für die Grundsteuer B 6.379.055,82 €. Mit dem Ziel die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen, d.h. das Gesamtaufkommen in ähnlicher Höhe beizubehalten, wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten geprüft, inwieweit die bisherigen Grundsteuerhebesätze beibehalten werden können. Die der Beschlussvorlage beiliegende Vergleichsberechnung stellt zum einen, das voraussichtliche Grundsteueraufkommen des Jahres 2024 und zum anderen die Entwicklung des Grundsteueraufkommens auf Grundlage der aktuell zur Verfügung stehenden Daten in zwei Rechenmodellen zur Ermittlung der Hebesätze dar, die notwendig sind, um eine Annäherung an das bisherige Grundsteueraufkommen und die Aufkommensneutralität zu erreichen.

Aufgrund des noch ausstehenden Grundsteuermessbeträge handelt es sich um keine exakte Berechnung. Das Finanzamt muss Messbescheide noch anpassen oder Schätzungen vornehmen. Für Freising liegt die Veranlagungsquote derzeit bei 82 % (Grundsteuer A) bzw. 93 % (Grundsteuer B). Es wird daher vorgeschlagen einen auskömmlichen Puffer von 12 v.H. (Grundsteuer A) und 5 v.H. (Grundsteuer B) zu berücksichtigen, um das für die Aufgabenerfüllung erforderliche Grundsteueraufkommen in ähnlicher Höhe wie im Jahr 2024 sicherzustellen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb folgende Hebesätze vorzusehen:

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 335 v. H

(Grundsteuer A)

Grundstücke 370 v. H.

(Grundsteuer B)

Aufgrund der noch nicht vorliegenden exakten Daten ist das Grundsteueraufkommen zu überwachen. Falls es aufgrund der beschlossenen Hebesätze ab 2025 zu einer nennenswerten Abweichung von den angenommenen Grundsteuereinnahmen kommen, wird die Verwaltung prüfen, ob eine Anpassung der Grundsteuerhebesätze im Sinne der angestrebten Aufkommensneutralität möglich ist. Dabei ist die Gesamthaushaltslage zu berücksichtigen und zu entscheiden, ob in welcher Höhe eine Reduzierung der Hebesätze möglich oder eine Anhebung geboten ist.

Der Bayerische Gemeindetag gibt in einem Podcast (zu finden unter: <https://www.bay-gemeindetag.de/aktuelles/meldungen/informationen-zur-grundsteuerreform/>) einen Kurzüberblick zur Grundsteuerreform und die daraus resultierenden Maßnahmen für die Kommunen.

Beschluss Nr.303/98a

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2024/FVA/098) vom 14.10.2024

Anwesend: 13 Für: 13 Gegen: 0 den Antrag:

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzung), die wesentlicher Bestandteil des Beschlusses ist, wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt die Entwicklung der Grundsteuereinnahmen des Jahres 2025 zu überwachen und zu prüfen, ob eine Anpassung der Hebesätze erforderlich ist.

TOP 3 Berichte und Anfragen

Anwesend: 13

Es liegen keine Berichte und Anfragen vor.