

## **öffentliche Sitzung**

### **Vorlage**

an den  
Rat der Stadt Helmstedt,  
über die Ortsräte Emmerstedt, Büddenstedt, Barmke, Offleben,  
den Finanzausschuss  
und den Verwaltungsausschuss

## **2. Änderung der Hebesatzsatzung der Stadt Helmstedt**

Grundsteuer 2025 – diese Worte gehen nun schon seit Monaten durch die Presse und sorgen vielerorts für Unruhe. Seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes, eine neue Grundsteuer-Reform zu beschließen, gab es viele Überlegungen und Modelle, die für eine Neuberechnung der Grundsteuer in Erwägung gezogen wurden. Das Land Niedersachsen hat sich in dieser Findungsphase, wie einige andere Bundesländer auch, für ein eigenes Grundsteuergesetz entschieden, welches in einigen Punkten vom Grundsteuermodell des Bundes abweicht, das sogenannte „Flächen-Lage-Modell“.

Hierfür mussten bis zum 31.10.2022 online Grundsteuererklärungen bei den zuständigen Finanzämtern abgegeben werden, die in der darauffolgenden Zeit bei den Finanzämtern entsprechend der Vorgaben des neuen Grundsteuergesetzes für Niedersachsen bearbeitet wurden. Neue Grundstückswerte wurden und werden immer noch ermittelt und den Eigentümern und auch den Kommunen anschließend übermittelt.

Ab dem Jahr 2025 darf nun die Grundsteuer entsprechend den gesetzlichen Vorgaben nur noch nach neuem Recht erhoben werden und ist aufkommensneutral festzusetzen. Dies bedeutet, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr in jeder Stadt oder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Um dieses Ziel zu erreichen ist es notwendig, das Grundsteuergesamtaufkommen nach altem und neuem Recht zu ermitteln, die Beträge gegenüberzustellen und einen aufkommensneutralen Hebesatz zu ermitteln.

Aufgrund der inzwischen vom Finanzamt Braunschweig-Helmstedt übermittelten und sich durch Simulation ergebenden Auswertungen durch das im Hause eingesetzte Infoma-Programm könnte sich für das Gemeindegebiet Helmstedts ein leicht erhöhter Hebesatz für die Grundsteuer A und ein geringerer Hebesatz für die Grundsteuer B ergeben. Da derzeit noch nicht alle Grundsteuermessbeträge durch das Finanzamt übermittelt worden sind, kann es noch zu marginalen Anpassungen im Grundsteueraufkommen kommen, die auch zu marginalen Anpassungen der Hebesätze führen können.

Derzeit liegen der Stadt Helmstedt rund 95 % der neuen Grundsteuermessbeträge vor. Dauerlicherweise ist aus den Bescheiden des Finanzamtes für die Stadt Helmstedt nicht im-

mer erkennbar, warum es z. B. im Bereich der Grundsteuer A vielfach zu niedrigeren Festsetzungen und damit verbunden zu einem höheren Hebesatz kommt. Insofern kann keine eindeutige Begründung zur Veränderung des Steueraufkommens gemacht werden.

Die bislang für die Veranlagung zur Grundsteuer B gelieferten Daten erscheinen für vergleichbare Objekte teilweise recht unterschiedlich, so dass die Verwaltung in diesem Bereich noch mit nicht unerheblichen Messbetragskorrekturen im Laufe dieses bzw. des nächsten Jahres rechnet. Um hier einer Absenkung des Grundsteueraufkommens 2025 entgegenzuwirken wird vorgeschlagen, den neuen Hebesatz etwas höher als den sich aus der Simulation derzeit ergebenden Hebesatz festzusetzen, um ein vergleichbares Grundsteueraufkommen in 2025 zu erzielen.

In jedem Fall bleibt zu berücksichtigen, dass durch den neuen Hebesatz lediglich das Gesamtaufkommen in den Grundsteuerbereichen aufkommensneutral festgesetzt werden soll. Für einzelne Grundstücksbesitzer kann es allerdings durch die neu ermittelten Grundsteuermessbeträge des Finanzamtes und den neuen Hebesatz zu Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr kommen.

Für eine Aufrundung des sich derzeit ergebenden Simulationshebesatzes spricht auch ein Seitenblick auf die Schlüsselzuweisungen. Sollte der Hebesatz erheblich unter den Landesdurchschnitt rutschen, so könnten sich ansonsten auch bei der Zuteilung der Schlüsselzuweisungen Einbußen ergeben.

Das Finanzamt hat die Kommunalverwaltungen zu einer Informationsveranstaltung Mitte November eingeladen. In diesem Rahmen können vielleicht Erläuterungen zu den Verschiebungen der Messbeträge vom Finanzamt gegeben werden, die dann auch in die politische Beratung einfließen können.

Derzeit ergibt sich folgende Aufstellung:

<b>Steuerart</b>	<b>Gesamtaufkommen 2024</b>	<b>Gesamtaufkommen 2025</b>	<b>Hebesatz 2024 v. H.</b>	<b>Hebesatz 2025 v. H.</b>
Grundsteuer A	ca. 75.000 €	ca. 75.000 €	420	460
Grundsteuer B	ca. 3.960.000 €	ca. 3.960.000 €	440	370

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Helmstedt beschließt die anliegende 2. Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Helmstedt (Hebesatzsatzung).

Gez. Wittich Schobert.

(Wittich Schobert)

Anlage

## **2. Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Helmstedt (Hebesatzsatzung)**

Aufgrund des § 7 Nieders. Grundsteuergesetzes, des § 25 Grundsteuergesetz, des § 16 Gewerbesteuergesetz und des § 10 in Verbindung mit § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 12.12.2024 folgende Änderung der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Helmstedt (Hebesatzsatzung) beschlossen:

### **§ 1**

Die Hebesätze für die Grundsteuern und für die Gewerbesteuer werden für das Gebiet der Stadt Helmstedt wie folgt festgesetzt:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Grundsteuern   |           |
| a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) | 460 v. H. |
| b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)                              | 370 v. H. |
| 2. Gewerbesteuer  | 420 v. H. |

### **§ 2**

Die vorstehenden Hebesätze gelten ab dem Haushaltsjahr 2025.

### **§ 3**

Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Helmstedt, den .12.2024

Stadt Helmstedt

(Bürgermeister)

Fassung 1. Änderung Hebesatzsatzung v. 16.12.2020	Fassung 2. Änderung Hebesatzsatzung v. xx.12.2024
<p>§ 1 Die Hebesätze für die Grundsteuern und für die Gewerbesteuer werden für das Gebiet der Stadt Helmstedt wie folgt festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. Grundsteuern<ul style="list-style-type: none"><li>a) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) 420 v.H.</li><li>b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) 440 v.H.</li></ul></li><li>2. Gewerbesteuer 420 v.H.</li></ul>	<p>§ 1 Die Hebesätze für die Grundsteuern und für die Gewerbesteuer werden für das Gebiet der Stadt Helmstedt wie folgt festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>3. Grundsteuern<ul style="list-style-type: none"><li>c) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) 460 v.H.</li><li>d) für die Grundstücke (Grundsteuer B) 370 v.H.</li></ul></li><li>4. Gewerbesteuer 420 v.H.</li></ul>
<p>§ 2 Die vorstehenden Hebesätze gelten ab dem Haushaltsjahr 2022.</p>	<p>§ 2 Die vorstehenden Hebesätze gelten ab dem Haushaltsjahr 2025.</p>
<p>§ 3 Die Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft.</p>	<p>§ 3 Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.</p>