

DIE NEUE GRUND- STEUER

UND DIE AUSWIRKUNG AUF DIE STADT
GEHRDEN

Inhaltsverzeichnis

1. Warum wurde in Deutschland das Berechnungsverfahren zur Grundsteuer geändert?	2
2. Einordnung der Grundsteuer zu den Einnahmequellen einer Kommune?	2
2.1. <i>Steuereinnahmen</i>	2
2.2. <i>Zuweisungen und Umlagen</i>	2
2.3. <i>Gebühren und Beiträge</i>	2
2.4. <i>Sonstige Einnahmen:</i>	2
3. Das Berechnungsverfahren der Grundsteuer in Niedersachsen	3
3.1. <i>Grundsteuerwert berechnen</i>	3
3.2. <i>Steuermessbetrag berechnen</i>	3
3.3. <i>Grundsteuer berechnen</i>	4
3.4. <i>Zusammenfassung der Schritte</i>	4
4. Berechnungsverfahren in Niedersachsen in Hinblick auf die faire Berechnung	4
4.1. <i>Argumente für die Fairness des Modells:</i>	5
4.2. <i>Argumente gegen die Fairness des Modells:</i>	5
4.3. <i>Zusammenfassung:</i>	6
5. Was mussten die Kommunen tun, um die neue Grundsteuer zu berechnen?	6
5.1. <i>Bereitstellung von Bodenrichtwerten</i>	6
5.2. <i>Verarbeitung der Grundsteuererklärungen</i>	6
5.3. <i>Anpassung der Hebesätze</i>	7
5.4. <i>Kooperation mit Finanzämtern</i>	7
5.5. <i>Herausforderungen:</i>	7
6. Warum haben viele Kommunen die neuen Hebesätze in diesem Zuge erhöht?	7
6.1. <i>Finanzielle Engpässe der Kommunen</i>	8
6.2. <i>Neuverteilungseffekte der Grundsteuerreform</i>	8
6.3. <i>Fehlende Transparenz bei der "Aufkommensneutralität"</i>	8
6.4. <i>Gezielte Einnahmeerhöhung</i>	8
6.5. <i>Anpassung für künftige Herausforderungen</i>	8
6.6. <i>Kritik an den Hebesatzerhöhungen</i>	9
6.7. <i>Fazit</i>	9
7. Auswirkung und Umgang der Stadt Gehrden mit der Grundsteuerneuberechnung	9
7.1. <i>Die Umsetzung und Erhöhung des Hebesatzes speziell für Gehrden</i>	9
7.2. <i>Der einkommensneutrale Hebesatz für Gehrden im Vergleich zur Erhöhung</i>	10
7.3. <i>Verschuldung der Stadt Gehrden</i>	10
7.4. <i>Gründe für die Verschuldung und die Haltung der SPD-Fraktion</i>	10

1. Warum wurde in Deutschland das Berechnungsverfahren zur Grundsteuer geändert?

Das Grundsteuerberechnungsverfahren wurde in Deutschland geändert, weil das bisherige System vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft wurde. Das alte Verfahren beruhte auf veralteten Einheitswerten, die teilweise seit den 1960er Jahren nicht mehr aktualisiert wurden. Dadurch war eine gerechte und zeitgemäße Bewertung der Grundstücke nicht mehr gewährleistet. Die Neuregelung sollte für eine gerechtere und transparentere Berechnung sorgen, indem sie sich stärker an aktuellen Bodenrichtwerten und Mietpreisen orientiert.

2. Einordnung der Grundsteuer zu den Einnahmequellen einer Kommune?

Anhand allgemeiner kommunaler Finanzstrukturen und der bekannten Daten hier ein grober Überblick:

2.1. Steuereinnahmen

- Gewerbesteuer: Eine der Hauptquellen für kommunale Einnahmen.
- **Grundsteuer: Bestehend aus Grundsteuer A und B, ebenfalls bedeutend für die Kommune.**
- Anteile an der Einkommensteuer: Ein relevanter Posten im kommunalen Haushalt.

2.2. Zuweisungen und Umlagen

- Schlüsselzuweisungen: Finanzielle Mittel des Landes zur Unterstützung der Kommunen.
- Umlagen: Beispielsweise die Regionsumlage (die Gehrden mit etwa 8 Millionen Euro belastet)

2.3. Gebühren und Beiträge

- Verwaltungsgebühren: Einnahmen aus Dienstleistungen der Verwaltung.
- Benutzungsgebühren: Für die Nutzung kommunaler Einrichtungen und Dienstleistungen.

2.4. Sonstige Einnahmen:

- Pachten und Mieten: Einnahmen aus kommunalem Vermögen.
- Fördermittel: Zweckgebundene Zuschüsse für spezifische Projekte.

3. Das Berechnungsverfahren der Grundsteuer in Niedersachsen

Die Berechnung der Grundsteuer nach dem neuen System in Deutschland (ab 2025) erfolgt in drei Schritten. Hier sind die Details, wie Sie Ihre Grundsteuer berechnen können:

3.1. Grundsteuerwert berechnen

Der Grundsteuerwert wird vom Finanzamt ermittelt. Er basiert auf:

- Grundstücksfläche : Fläche des Grundstücks in Quadratmetern.
- Bodenrichtwert : Der Wert pro Quadratmeter für Ihr Grundstück, der von den Gutachterausschüssen bereitgestellt wird.
- Nutzung des Grundstücks : Z. B. Wohn- oder Gewerbenutzung.

Formel für den Grundsteuerwert (vereinfacht):

$$\text{Grundsteuerwert} = \text{Grundstücksfläche (m}^2\text{)} \times \text{Bodenrichtwert (€ / m}^2\text{)}$$

3.2. Steuermessbetrag berechnen

Der Steuermessbetrag wird auf Basis des Grundsteuerwerts berechnet. Hierfür wird die Steuermesszahl verwendet, die je nach Nutzung und Art des Grundstücks variiert.

Steuermesszahl (in Promille):

- Wohnnutzung : 0,031 % (3,1 Promille)
- Andere Nutzung : Abweichende Werte, meist etwas höher.

Formel:

$$\text{Steuermessbetrag} = \text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl (Promille)}$$

Beispiel:

- Grundsteuerwert: 200.000 €
- Steuermesszahl: 3,1 Promille (0,031)

$$\text{Steuermessbetrag} = 200.000 \text{ €} \times 0,031 = 62 \text{ €}$$

3.3. Grundsteuer berechnen

Die endgültige Grundsteuer wird berechnet, indem der Steuermessbetrag mit dem Hebesatz der Kommune multipliziert wird. Jede Kommune legt ihren Hebesatz selbst fest, daher variiert die Grundsteuer je nach Standort.

$$\text{Grundsteuer} = \text{Steuermessbetrag} \times \left(\frac{\text{Hebesatz}}{100} \right)$$

Beispiel:

- Steuermessbetrag: 62 €
- Hebesatz in Gehrden: 760 %

$$\text{Grundsteuer} = 62 \text{ €} \times \left(\frac{760}{100} \right) = 471,20 \text{ €}$$

3.4. Zusammenfassung der Schritte

1. Grundsteuerwert : Grundstücksfläche × Bodenrichtwert.
2. Steuermessbetrag : Grundsteuerwert × Steuermesszahl.
3. Grundsteuer : Steuermessbetrag × (Hebesatz ÷ 100).

4. Berechnungsverfahren in Niedersachsen in Hinblick auf die faire Berechnung

Die Festlegung des Berechnungsverfahrens der Grundsteuer lag in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer.

Ob das neue Berechnungsverfahren der Grundsteuer in Niedersachsen als "fair" empfunden wird, hängt von verschiedenen Perspektiven und Kriterien ab. Das Bundesland Niedersachsen hat – wie die meisten Bundesländer – das sogenannte Bundesmodell zur Berechnung der Grundsteuer übernommen. Dieses Modell berücksichtigt den Bodenrichtwert, die Grundstücksfläche sowie die Nettokaltmiete (bei vermieteten Immobilien), um die Grundsteuer zu berechnen.

Hier sind die zentralen Argumente für und gegen die Fairness dieses Modells:

4.1. Argumente für die Fairness des Modells:

1. Berücksichtigung von realistischen Werten:
 - Durch die Einbeziehung aktueller Bodenrichtwerte und der Grundstücksfläche spiegelt die Steuer die tatsächlichen Marktbedingungen besser wider als das alte System.
2. Gleichbehandlung:
 - Im Vergleich zum alten System, das auf Jahrzehnte alten Einheitswerten basierte, gibt es nun eine einheitlichere und zeitgemäße Bewertungsgrundlage.
3. Soziale Komponente:
 - Die Berücksichtigung von Nettokaltmieten bei Mietobjekten kann einen sozialen Ausgleich schaffen, da diese die Steuerhöhe teilweise dämpfen.

4.2. Argumente gegen die Fairness des Modells:

1. Belastung für Eigentümer in begehrten Lagen:
 - Eigentümer in Regionen mit hohen Bodenrichtwerten (z. B. städtische Gebiete oder beliebte Wohnlagen) zahlen mehr, auch wenn ihr Einkommen nicht gestiegen ist oder sie die Immobilie selbst nutzen.
2. Keine Rücksicht auf individuelle Einkommensverhältnisse:
 - Das Modell berücksichtigt keine finanzielle Leistungsfähigkeit der Steuerpflichtigen, was vor allem für Rentner oder einkommensschwächere Personen problematisch sein kann.
3. Mehr Bürokratie:
 - Die Berechnung ist komplexer, und es besteht Unsicherheit bei Bürgern, wie sich die neue Grundsteuer konkret auswirkt. Dies könnte als unfair empfunden werden.
4. Unterschiede zwischen Bundesländern:

- Andere Bundesländer wie Bayern haben eigene Modelle entwickelt, die teilweise einfacher sind oder nur auf der Grundstücksfläche basieren. In Niedersachsen könnte das Bundesmodell im Vergleich als weniger gerecht empfunden werden.

4.3. Zusammenfassung:

Das Modell in Niedersachsen wird von einigen als fair empfunden, da es eine Aktualisierung des bisherigen Systems darstellt und Marktwerte stärker berücksichtigt. Kritiker argumentieren jedoch, dass die Einbeziehung von Bodenrichtwerten zu höheren Belastungen für Eigentümer in begehrten Lagen führen kann und die Komplexität die Transparenz mindert. Die Wahrnehmung von Fairness hängt letztlich stark von der individuellen Situation (z. B. Wohnort, Einkommen, Vermögensverhältnisse) ab.

5. Was mussten die Kommunen tun, um die neue Grundsteuer zu berechnen?

Um die neue Grundsteuer nach den Vorgaben des reformierten Grundsteuergesetzes berechnen zu können, mussten die Kommunen und andere Behörden verschiedene Schritte unternehmen, um die notwendigen Daten zu erfassen, zu verarbeiten und die Berechnungsgrundlagen zu schaffen. Hier sind die wichtigsten Maßnahmen, die Kommunen und Behörden durchführen mussten:

5.1. Bereitstellung von Bodenrichtwerten

- Die Bodenrichtwerte, die eine zentrale Rolle im neuen Berechnungsverfahren spielen, wurden von den Gutachterausschüssen aktualisiert und digitalisiert.
- Kommunen mussten sicherstellen, dass diese Werte flächendeckend und präzise erfasst wurden, um sie den Finanzämtern und Steuerpflichtigen zur Verfügung zu stellen.

5.2. Verarbeitung der Grundsteuererklärungen

Eigentümer waren verpflichtet, Grundsteuererklärungen abzugeben, in denen sie Informationen zu ihren Grundstücken und Gebäuden angaben (z. B. Grundstücksfläche, Gebäudefläche, Nutzungsart).

Finanzämter mussten die eingereichten Daten prüfen und darauf basierend den Grundsteuerwert berechnen.

Die Kommunen mussten daraufhin die Grundsteuer-Hebesätze festlegen, um die endgültige Grundsteuerhöhe zu bestimmen.

5.3. Anpassung der Hebesätze

Die Kommunen hatten die Aufgabe, ihre Hebesätze so anzupassen, dass die Reform aufkommensneutral bleibt. Das bedeutet, dass die Gesamteinnahmen der Kommunen aus der Grundsteuer in etwa gleich bleiben sollten, auch wenn sich die Berechnungsgrundlagen ändern.

Dabei mussten sie die Verteilungseffekte der neuen Berechnung (z. B. höhere Belastungen in bestimmten Regionen) berücksichtigen.

5.4. Kooperation mit Finanzämtern

Da die Berechnung der Grundsteuerwerte von den Finanzämtern durchgeführt wurde, mussten Kommunen eng mit diesen zusammenarbeiten.

Die Finanzämter übermitteln die berechneten Grundsteuerwerte an die Kommunen, die darauf aufbauend die Grundsteuerbescheide erstellen.

5.5. Herausforderungen:

1. Hohe Anzahl von Grundsteuererklärungen:

Die Kommunen mussten mit einer großen Datenmenge umgehen, was die Verwaltung vor Herausforderungen stellte.

2. Unsicherheiten bei Bürgern:

Viele Eigentümer benötigten Unterstützung bei der Abgabe ihrer Grundsteuererklärung, was zusätzlichen Beratungsbedarf verursachte.

3. Zeitlicher Druck:

Die Reform wurde mit festen Fristen eingeführt, sodass Kommunen und Behörden wenig Spielraum hatten, um alle Schritte umzusetzen.

Insgesamt war die Umstellung ein enormer Aufwand für die Kommunen, der jedoch notwendig war, um das Grundsteuersystem den rechtlichen und praktischen Anforderungen anzupassen.

6. Warum haben viele Kommunen die neuen Hebesätze in diesem Zuge erhöht?

Viele Kommunen haben die neuen Hebesätze im Zuge der Grundsteuerreform erhöht, obwohl die Reform eigentlich aufkommensneutral gestaltet sein sollte. Es gibt mehrere Gründe, warum dies dennoch geschah:

6.1. Finanzielle Engpässe der Kommunen

Steigende Kosten: Viele Kommunen stehen unter finanziellem Druck durch steigende Ausgaben, z. B. für Infrastruktur, soziale Leistungen oder Personal.

Ausgleich von Einnahmeverlusten: Einige Kommunen nutzten die Reform, um ihre Haushaltslage zu verbessern, indem sie die Hebesätze anpassten und so höhere Einnahmen generierten.

6.2. Neuverteilungseffekte der Grundsteuerreform

Die Grundsteuerreform hat zu einer Umverteilung der Steuerlast geführt:

Grundstücke in Regionen mit hohen Bodenrichtwerten oder stark gestiegenen Immobilienpreisen werden nun höher bewertet.

In weniger gefragten Lagen sind die Werte hingegen oft gesunken.

Um sicherzustellen, dass sie trotz dieser Unterschiede genügend Einnahmen erzielen, haben Kommunen teilweise ihre Hebesätze angehoben.

6.3. Fehlende Transparenz bei der "Aufkommensneutralität"

Zwar sollte die Reform insgesamt aufkommensneutral sein, aber dies galt nur für das gesamte Steueraufkommen in Deutschland. Einzelne Kommunen können durch veränderte Bewertungsgrundlagen dennoch Gewinner oder Verlierer der Reform sein.

Besonders in Regionen, in denen Grundstückswerte stark gestiegen sind, haben Kommunen die Hebesätze angepasst, um die Reform für ihre Einnahmen auszugleichen.

6.4. Gezielte Einnahmeerhöhung

Einige Kommunen nutzten die Reform bewusst, um den Steuerzahlern höhere Grundsteuern zuzumuten, ohne dass dies unmittelbar mit der Reform in Verbindung gebracht wurde.

Da die Bürger oft die komplexe Verbindung zwischen Bodenrichtwerten, Grundsteuerwerten und Hebesätzen nicht durchschauen, bot die Reform eine Gelegenheit, Steuererhöhungen weniger sichtbar umzusetzen.

6.5. Anpassung für künftige Herausforderungen

Kommunen müssen in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen tätigen, z. B. für den Klimaschutz, den Ausbau der Infrastruktur oder die Digitalisierung.

Einige Städte und Gemeinden haben ihre Hebesätze erhöht, um finanzielle Spielräume für diese Aufgaben zu schaffen.

6.6. Kritik an den Hebesatzerhöhungen

-Belastung für Bürger:

Kritiker bemängeln, dass Hebesatzerhöhungen die finanzielle Belastung für Bürger, insbesondere für Eigentümer in ohnehin teuren Lagen, erheblich verstärken.

-Vertrauensverlust:

Viele Bürger fühlten sich durch die Versprechen der "Aufkommensneutralität" getäuscht, da die tatsächliche Grundsteuer in vielen Fällen gestiegen ist.

6.7. Fazit

Die Hebesatzerhöhungen spiegeln die finanzielle Situation und die politischen Prioritäten der jeweiligen Kommunen wider. Während einige Städte und Gemeinden die Erhöhung als notwendig zur Sicherung ihrer Einnahmen ansehen, wurde die Reform von anderen auch als Gelegenheit genutzt, um bestehende Haushaltsprobleme zu entschärfen. Dennoch hat dies in der Bevölkerung teilweise zu Unmut und Diskussionen über die Fairness der Grundsteuerreform geführt.

7. Auswirkung und Umgang der Stadt Gehrden mit der Grundsteuerneuberechnung

7.1. Die Umsetzung und Erhöhung des Hebesatzes speziell für Gehrden

Die Stadt Gehrden hat im Zuge der Grundsteuerreform die Hebesätze für die Realsteuern angepasst. Laut der am 6. November 2024 beschlossenen Satzung gelten ab dem 1. Januar 2025 folgende Hebesätze:

- Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe): 990 %.
- Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke): 760 %.
- Gewerbesteuer: 460 %.

Durch das neue Berechnungsverfahren sind die Hebesätze 2024 und 2025 nicht vergleichbar!

Wichtig: Mehr als die Hälfte der Eigentümer zahlen trotz der zusätzlichen Hebesatzänderung weniger Grundsteuer als vor der Neuberechnung.

Der Rat der Stadt Gehrden hat diese Erhöhung vorgenommen, um die Einnahmen an die veränderten Bewertungsgrundlagen der Grundsteuerreform anzupassen und die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommune sicherzustellen.

7.2. Der einkommensneutrale Hebesatz für Gehrden im Vergleich zur Erhöhung

Die Stadt Gehrden hat im Zuge der Grundsteuerreform einen neuen Hebesatz für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 760 festgelegt. Dieser Wert liegt um 59,03 Prozentpunkte über dem aufkommensneutralen Hebesatz von 700,97 der erforderlich gewesen wäre, um die bisherigen Einnahmen konstant zu halten.

Im Endeffekt bedeutet das eine Erhöhung der Grundsteuer B um ca. 7% gegenüber der Steuer mit einkommensneutralen Hebesatz.

Diese Entscheidung bedeutet, dass die Stadt Gehrden die Grundsteuer B über das aufkommensneutrale Niveau hinaus erhöht hat, was zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung für Grundstückseigentümer führt.

Die zusätzlichen Einnahmen durch die Erhöhung des Hebesatzes belaufen sich auf unter 300.000 €, was im Hinblick auf die hohe Verschuldung der Stadt Gehrden nur einen geringen Beitrag ist.

7.3. Verschuldung der Stadt Gehrden

Die finanzielle Lage der Stadt Gehrden ist angespannt. Der Haushaltsplan für das Jahr 2025 weist ein Defizit von mehr als 15 Millionen Euro auf. Prognosen zufolge könnte die Verschuldung bis zum Jahr 2027 auf rund 17 Millionen Euro ansteigen.

Insgesamt ist die finanzielle Situation der Stadt Gehrden herausfordernd, mit steigenden Defiziten und einer zunehmenden Verschuldung.

7.4. Gründe für die Verschuldung und die Haltung der SPD-Fraktion

Der Grund ist im Allgemeinen ganz einfach: Die Ausgaben sind höher als die Einnahmen.

Diese Sichtweise ist aber zu einfach. Die Kommunen haben durch gesetzliche Vorgaben der Länder und des Bundes immer mehr Pflichtaufgaben, die nicht immer durch Zuwendungen der verursachenden Politikebene gedeckt werden können.

Ein Beispiel ist die Einführung der Ganztagsbetreuung in den Schulen. Hierbei werden organisatorische und räumliche Voraussetzungen verlangt, die wiederum die Reaktion der Kommunen erfordert. Speziell für Gehrden sind das die Neubauten der beiden Grundschulen (GS Am Langen Feld ist abgeschlossen, GS am Castrum Beginn 2025), den Neubau der Mensa (abgeschlossen). Diese Neubauten belasten den Haushalt erheblich. Weitere notwendige Neubauten bzw. Ertüchtigungen stehen an (Neue 3-Feld-Sporthalle, Große Sporthalle am Langen Feld). Des Weiteren erfordert die Feuerwehr wichtige Investitionen (z.B. Neubau in Lemmie, Kauf neuer Fahrzeuge und Ausstattung etc.).

Wir als SPD Gehrden unterstützen, trotz der hohen Kosten, die Weiterentwicklung der Infrastruktur.

Allerdings kann/sollte eine Kommune auch Dinge anstoßen, unterstützen und umsetzen, die sogenannte freiwillige Leistungen sind. Dazu zählen z.B. das Delphi-Bad, Unterstützung der Calenberger Musikschule, Bibliothek im Rathaus etc..

Alle diese freiwilligen Leistungen stehen u. a. vor der Verabschiedung des Haushalts auf der Konsolidierungsliste. Wir als SPD-Fraktion versuchen, auch diese wichtigen Errungenschaften zu erhalten und damit die Stadt weiterhin liebens- und lebenswert zu gestalten.