

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 29.10.2024

SR/BeVoSr/069/2024

Gremium	Datum	Behandlung
Finanzausschuss	12.11.2024	Ö
Hauptausschuss	25.11.2024	Ö
Stadtvertretung	09.12.2024	Ö

Verfasser/in: Koop, Axel

FB/Aktenzeichen: 20 13 50

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag:

Der **Finanzausschuss** empfiehlt,
der **Hauptausschuss** empfiehlt,
und die **Stadtvertretung** beschließt,

die der Vorlage beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Stadt Ratzeburg (Hebesatzsatzung) mit den folgenden Hebesätzen:

Grundsteuer A 137 v. H.
Grundsteuer B 544 v. H.
Gewerbsteuer 380 v. H.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bruns, Martin am 29.10.2024

Koop, Axel am 29.10.2024

Sachverhalt:

Nachdem in früheren Jahren die Hebesätze für die Realsteuern zwingend in der Haushaltssatzung festgesetzt werden mussten, wurde mit einer Änderung der Gemeindeordnung die Möglichkeit geschaffen, diese in einer separaten Hebesatzsatzung festzusetzen, um die Steuerveranlagung vom Inkrafttreten der Haushaltssatzung zu entkoppeln. Da die Hebesatzsatzung keine genehmigungspflichtigen

Teile enthält, kann die öffentliche Bekanntmachung somit umgehend nach Beschluss der städtischen Gremien erfolgen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, die auf inländischen Grundbesitz erhoben wird. In 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die der Grundsteuer zugrundeliegenden veralteten Einheitswerte als verfassungswidrig bewertet. Der bisherigen Grundsteuererhebung liegen Jahrzehnte alte Werte zugrunde, die der tatsächlichen Wertentwicklung des Grundbesitzes nicht entsprechen. Durch die Grundsteuerreform soll eine rechtmäßige Verteilung der Steuerlast und keine Erhöhung der Einnahmen erreicht werden. Für diese bezogen auf das Gesamtsteueraufkommen „aufkommensneutrale“ Reform haben sich sowohl die Bundesregierung als auch die Landesregierung Schleswig-Holsteins bereits im Jahr 2019 ausgesprochen. Auch die kommunalen Landesverbände haben zugesagt, sich dafür einzusetzen, dass die Hebesätze so angepasst werden, dass die Reform nicht zu Mehreinnahmen in den einzelnen Kommunen führt. Für einzelne Steuerpflichtige wird die Reform jedoch nicht belastungsneutral sein. Schließlich soll die Grundsteuer auf eine gerechte und somit den eigentlichen Wertverhältnissen besser entsprechende Grundlage gestellt werden.

Das Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein hat ein sogenanntes Transparenzregister mit aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen für die Kommunen veröffentlicht. Im Transparenzregister sind die Hebesätze ausgewiesen, die die einzelne Kommune festsetzen müsste, damit ihr Grundsteueraufkommen voraussichtlich für das Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 reformbedingt nicht steigt oder sinkt.

Für die Berechnung der zukünftig zu zahlenden Grundsteuer wird der vom Finanzamt festgesetzte neue Grundsteuermessbetrag mit dem neuen Hebesatz der Kommune multipliziert; Ergebnis ist die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer. Im Transparenzregister werden für Ratzeburg die folgenden Hebesätze ausgewiesen:

Grundsteuer A (fällt für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft an)

137 % (bisher: 380 %)

Grundsteuer B (fällt für Grundvermögen an, z. B. Wohneigentum, unbebaute Grundstücke)

544 % (bisher: 425 %)

Im Übrigen wird auf den Informationsflyer zur Grundsteuerreform (Anlage 2) verwiesen. In einer gesonderten Übersicht (Anlage 3) sind zudem die finanziellen Auswirkungen bei einer möglichen Anhebung der Steuerhebesätze näher dargestellt.

Optionale Regelungen im Bereich der Grundsteuer

Der Landtag Schleswig-Holstein hat am 25.09.2024 den [Gesetzentwurf zur Einführung differenzierter Hebesätze](#) in zweiter Lesung beschlossen. Durch die ergänzende Neuregelung soll das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen gestärkt werden. Die Kommunen können demnach differenzierte Hebesätze bei der

Grundsteuer für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festlegen. Die Anwendung dieser Regelung muss jedoch hinreichend begründet werden. Rechtfertigungsgrund für eine Differenzierung zugunsten von Wohngrundstücken könnte beispielsweise die Förderung des Wohnens, als ein hohes soziales Gut, sein. Ebenso sind andere Lenkungsziele denkbar, wie etwa die Förderung von Nichtwohngrundstücken in entsprechend strukturschwachen Gebieten; es darf jedoch kein unverhältnismäßiger Steuerwettbewerb stattfinden. Die Kommunen haben darauf zu achten, dass der Hebesatz für eine Gruppe von Grundstücksarten nicht zu Lasten einer anderen besonders unverhältnismäßig hoch festgelegt wird, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark entlastet werden.

Im Ergebnis steht den Kommunen zwar künftig ein Lenkungsinstrument zur Verfügung, jedoch liegt dieses in der vollen Verantwortung der Kommunen unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Grenzen.

Diese Regelung entspringt dem Vorbild der nordrhein-westfälischen Gesetzgebung. Zur Rechtslage in Nordrhein-Westfalen sind zwei Gutachten (Anlage 4 und 5) zur Möglichkeit einer verfassungskonformen Umsetzung erstellt worden, die sich jedoch in den Ergebnissen deutlich unterscheiden. Das Gutachten des Städtetages NRW kommt zu dem Ergebnis, dass eine solche Hebesatzdifferenzierung nicht rechtssicher anwendbar ist. Das Gutachten des Städtetages gelangt damit zu gegensätzlichen Einschätzungen als das Anfang September veröffentlichte Landesgutachten, welches keine bedeutsamen verfassungsrechtlichen Risiken für Kommunen bei Anwendung der Neuregelung sieht.

Die Verwaltung schlägt zunächst vor, nicht nur aus rechtlichen, sondern auch aus administrativen Gründen auf eine Hebesatzdifferenzierung im Bereich der Grundsteuer B zu verzichten.

Von der Möglichkeit, eine Grundsteuer C in Ratzeburg einzuführen, wird verwaltungsseitig ebenso abgesehen. Die Gemeinde könnte aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend einen gesonderten (erhöhten) Hebesatz festsetzen. Die Grundsteuer C könnte den Gemeinden dabei helfen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern; Spekulationen würden verteuert und finanzielle Anreize gesetzt, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen. Voraussetzungen für die Grundsteuer C sind:

- Es muss sich um Grundstücke nach § 246 des Bewertungsgesetzes handeln, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten
- Aus städtebaulichen Gründen kämen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.
- Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss jedoch mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebietes umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

- Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben; in der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Gewerbsteuer

Die Gewerbesteuer wird auf die objektive Ertragskraft eines Gewerbebetriebes erhoben und stellt damit eine wirtschaftskraftbezogene Steuerquelle der Kommune dar. Der vom Finanzamt ermittelte Gewerbesteuermessbetrag wird mit dem kommunalen Hebesatz multipliziert. Aufgrund der Konjunkturabhängigkeit der Gewerbesteuer ist das Haushaltsaufkommen jährlichen Schwankungen unterlegen, unter anderem aber auch durch die Erhebungssystematik durch Festsetzung von Steuervorauszahlungen und Steuernachforderungen.

In Ratzeburg beläuft sich der Hebesatz seit dem Jahr 2022 auf 380 Prozent; Ratzeburg erfüllt damit die Voraussetzungen für die Beantragung einer Fehlbetragszuweisung gemäß der Richtlinie zur Gewährung von Fehlbetrags- und Sonderbedarfszuweisungen vom 18.11.2023.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsentwurf für das Haushaltsjahr 2025 sind die Ansätze mit den (bisherigen) Hebesätzen gem. Transparenzregister kalkuliert.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 - Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze 2025
- Anlage 2 - Informationsflyer Grundsteuerreform in Schleswig-Holstein
- Anlage 3 - Übersicht Steueraufkommen bei Anhebung der Hebesätze
- Anlage 4 - Rechtsgutachten zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze durch die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, Prof. Dr. Drüen und Dr. Krumm
- Anlage 5 - Rechtsgutachterlich Stellungnahme für den Städtetag NRW betreffend verfassungsrechtliche Risiken nordrhein-westfälischer Gemeinden im Falle der Festsetzung differenzierter Grundsteuer-Hebesätze, Prof. Dr. Lampert und Prof. Dr. Hummel