Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Amt Neuhaus (Hebesatzsatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 1 und 25 Abs. 3 des Grundsteuergesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 1, 2 und 7 des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 1 und 16 Abs. 3 des Gewerbesteuergesetzes in der zur Zeit gültigen Fassung, sowie des § 1 des Gesetzes zur Übertragung der Festsetzung und Erhebung der Realsteuern auf die hebeberechtigten Gemeinden (Realsteuer-Erhebungsgesetz) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus in seiner Sitzung am 26. Juni 2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebungsgrundsatz

Die Gemeinde Amt Neuhaus erhebt:
a) von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuern nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und
b) eine Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

§ 2 Hebesätze

(1) Die Hebesätze für die Grundsteuern und für die Gewerbesteuer werden für das Gebiet der Gemeinde Amt Neuhaus ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)	1.245 v. H.
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)	306 v. H.
2. für die Gewerbesteuer	400 v. H.

(2) Die Hebesätze für die Grundsteuern und für die Gewerbesteuer werden für das Gebiet der Gemeinde Amt Neuhaus ab dem 01.01.2027 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)	1.245 v. H.
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)	356 v. H.
2. für die Gewerbesteuer	400 v. H.

§ 3 aufkommensneutraler Hebesatz

Ein nach den Vorschriften des § 7 Abs. 1 Niedersächsisches Grundsteuergesetz für die Grundsteuer B zu ermittelnder aufkommensneutraler Hebesatz beträgt 150 v.H.. Die Differenz zum festgesetzten Hebesatz beträgt 156 Punkte.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung vom 05.12.2024 außer Kraft.

Amt Neuhaus, den 27.06.2025

gez. Andreas Gehrke
Bürgermeister

Die vorstehende Hebesatzsatzung wurde gem. Hauptsatzung der Gemeinde Amt Neuhaus im Internet unter der Adresse www.landkreis-lueneburg.de/amtsblatt am 10. Juli 2025 im elektronischen Lüneburger Amtsblatt Nr. 7a öffentlich bekannt gemacht.

W I C H T I G E E R L Ä U T E R U N G E N
zur Hebesatzsatzung

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Amt Neuhaus,

in den vergangenen Sitzungen wurde viel über das Thema Grundsteuerreform aber auch über die finanzielle Situation der Gemeinde gesprochen. Zudem haben Sie sicherlich auch aus der Presse erfahren, dass wir aktuell unsere geleisteten Verbandsbeiträge, die wir in der Vergangenheit auch auf Sie als Grundstückseigentümer umgelegt haben, nicht mehr umlegen können. Der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 27.04.2023 und daraus entstandene weitere bei Gericht geführte eigene Verhandlungen machten dies bislang unmöglich. Die Gewässerunterhaltung muss natürlich weiterhin stattfinden, dies ist gemäß Niedersächsischem Wassergesetz so verankert, und wird auch weiterhin von der Gemeinde entsprechend bezahlt.

Beides zusammen führt nun dazu, dass der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus am 26.06.2025 entschieden hat, die Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B nochmal anzufassen und diese rückwirkend zum 01.01.2025 zu erhöhen.

Aus der Grundsteuerreform war erkennbar, dass der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer im Amt Neuhaus in der Vergangenheit einen sehr niedrigen Messbetrag für ihre Grundstücke und Häuser hatten. Sie hatten viele Jahre einen nicht unerheblichen finanziellen Vorteil gegenüber denjenigen, die in der Vergangenheit neu gebaut bzw. an bestehende Gebäude etwas angebaut haben, da hier dann mit veränderten Grundlagen ein Messbetrag festgesetzt wurde. Wurde in bestehenden Häusern saniert, erfolgte eine Neufestsetzung des Messbetrages auch nur, wenn es entsprechend beim Finanzamt gemeldet wurde. Diese Ungleichbehandlung ist nun mit der Grundsteuerreform abgeschafft. Alle Grundstücke werden nach einheitlichen Maßstäben bewertet. Die Ist-Zahlen zeigen, dass die Summe der Messbeträge in der Gemeinde Amt Neuhaus nun 3 Mal so hoch ausgefallen sind. Diese Tatsache führte eben zu dem Entschluss, dass im Bereich der Grundsteuer B der Hebesatz nicht aufkommensneutral festgesetzt werden kann, sondern bereits in 2025 eine Erhöhung erfolgen muss. Die Hebesätze der Gemeinde im niedersächsischen Vergleich und die Steuerkraft bilden auch oft Berechnungsgrundlage für viele Zuweisungen und Fördermittel. Nur so können wir unserem Gebot der Ertragsausschöpfung gerecht werden.

Im Bereich der Gewässerunterhaltung wollen wir die vielen offenen Fragen aus den Gerichtsverhandlungen erstmal rechtssicher abschließend klären. Sicher ist, dass der für die erbrachten Arbeiten von uns geleistete Verbandsbeitrag (rund 1,5 Mio. €) aus 2020, 2021 und 2022 nach aktuellen Verhandlungen voraussichtlich nicht mehr auf Sie als Grundstückseigentümer umgelegt werden kann. Einige gesetzliche Grundlagen müssen auf Landesebene überarbeitet werden, damit aus unserer Sicht für unsere Bürger/innen sichere Bescheide ab 2023 erstellt werden können. Bevor wir hier wieder unsere Satzung für die Umlage der Verbandsbeiträge anwenden können, müssen wir einen anderen Weg gehen. Somit hat sich der Rat hier entschieden, den Verbandsbeitrag entsprechend der jeweiligen Flächenanteile auf die Grundsteuer A (94,14 % der Flächen) und Grundsteuer B (5,86 % der Flächen) zu verteilen. Dies macht in der Grundsteuer A 820 Hebesatzpunkte und in der Grundsteuer B 6 Hebesatzpunkte aus. So erhalten Sie zunächst ab 2025 nur einen Bescheid über Ihre zu zahlenden Grundsteuern und eben keinen gesonderten Bescheid für die Umlage der Verbandsbeiträge mehr.