Wesentliche Infos zur Grundsteuerreform

-> Erklärung des Bundesverfassungsgerichts von 2018, dass bisherige Form der Grundsteuer verfassungswidrig ist

-> Übergangsfrist bis 31.12.2024 -> Neuregelung ab 01.01.2025

-> verpflichtende Steuererklärung von Grundstückseigentümern ggü. dem FA über ihr Eigentum

-> Bestimmung der „neuen“ Messbeträge für das Eigentum durch das FA – Unklarheiten bitte mit FA abstimmen

-> Anwendung des individuellen Hebesatzes der Kommune auf diesen Messbetrag

-> erhebliche Ungleichbehandlung unter den Eigentümern in der Gemeinde Amt Neuhaus auch aufgrund Umgliederung

-> mehrfache Versuche der Gemeinde schon vor 2018 dieser Ungleichbehandlung entgegenzugehen scheiterten

Grundsteuerreform sorgt nun für Gleichbehandlung unter den Eigentümern -> führt zu Gewinnern und auch Verlierern

Festsetzungen Hebesätze über Hebesatzsatzung bis Ende 2024 erforderlich, Hebesatzanpassung nach oben bis 30.06.2025 möglich

Bestimmung Aufkommensneutraler Hebesatz

Lediglich Verpflichtung der Kommunen den aufkommensneutralen Hebesatz der Grundsteuer B zu ermitteln und die Abweichung zum tatsächlich festgesetzten Hebesatz zu veröffentlichen (§ 7 NGrStG)

Messbeträge (Grdst. B) vor Reform:	159.464,85 €
Messbeträge (Grdst. B) nach Reform:	520.063,19 €

Daraus errechneter aufkommensneutraler Hebesatz liegt bei 150,75 v.H.

Festsetzung der Hebesätze für die Gemeinde Amt Neuhaus ab 01.01.2025

	Vorschlag Verwaltung zum HH 2025		Beschlussfassung durch Rat 05.12.2024
Grundsteuer A	425 v.H.	->	425 v.H.
Grundsteuer B	300 v.H.	->	160 v.H.
	Hebesatz ab 2027 auf 350 v.H.		jährliche Hebesatzsteigerung von 42,5 v.H. bis 330 v.H. erreicht
Gewerbesteuer	390 v.H.	->	400 v.H.
			bis 400 v.H. kann GewSt bei ESt angerechnet werden

Hebesatzbeschluss und weitere Änderungen zum Haushalt führen zu Ergebnisveränderung von -2.290.850 € auf jetzt -2.764.200 € Fehlbetrag

Bsp. Entwicklung Grundsteuerlast

Neubau Einfamilienhaus rund 900 m² Grundstück, 125 m² Wohnfläche

Bislang Messbetrag 54,80 € - Grundsteuer 2024		268,52 €
jetzt Messbetrag 85,02 €	x 300 v.H.	255,06 €
	x 160 v.H.	136,03 €

Bauernhaus mit 10.000 m² Grundstück

Bislang Messbetrag 35,99 € - Grundsteuer vor 2011		176,35 €
2011 Neubau 2. Wohnhaus Messbetragsanpassung		
Messbetrag Bauernhaus 72,39 €		
Messbetrag Neubau 116,16 € - Grundsteuer 2024		923,86 €
jetzt Messbetrag 660,01 €	x 300 v.H.	1.980,03 €
	x 160 v.H.	1.056,02 €

Gegenüberstellung Aufkommen Grundsteuer B und Gewerbesteuer Vorschlag Verwaltung und Beschlussfassung Rat

	2025		2026		2027		2028		2029		Gesamtaufkommen nach 5 Jahren
	v.H.	Ansatz	v.H.	Ansatz	v.H.	Ansatz	v.H.	Ansatz	v.H.	Ansatz	
Vorschlag Verwaltung											
Grundsteuer B	300	1.541.850,00 €	300	1.541.850,00 €	350	1.829.300,00 €	350	1.829.300,00 €	350	1.829.300,00 €	14.071.600,00 €
Gewerbesteuer	390	1.100.000,00 €	390	1.100.000,00 €	390	1.100.000,00 €	390	1.100.000,00 €	390	1.100.000,00 €	
Beschlussfassung Rat											
Grundsteuer B	160	822.300,00 €	202,5	1.040.700,00 €	245	1.259.100,00 €	287,5	1.477.550,00 €	330	1.695.950,00 €	11.936.600,00 €
Gewerbesteuer	400	1.128.200,00 €	400	1.128.200,00 €	400	1.128.200,00 €	400	1.128.200,00 €	400	1.128.200,00 €	
											Differenz - 2.135.000,00 €

Herausforderungen

-> Überschuldung der Gemeinde Amt Neuhaus ab 2027

Jahresfehlbeträge 5 Mio. € jährlicher Zuwachs bei rund 2,8 Mio. €

Kredite investiv	15 Mio. €	<->	27 Mio. € Nettoposition
Kassenkredite	2 Mio. €		

-> Überschuldung abwenden und zukünftige Daseinsvorsorge sichern

-> Auswirkungen Zensus, statt 5.366 Ew. (30.06.22 vor Zensus) nach Zensus nur 4.371 Ew. (Stichtag 25.05.22)

-> Finanzierung von Schulen, Kitas, Feuerwehr und Infrastruktur

-> finanzielle Situation des Landes lässt keine weitere Unterstützung vermuten

	Grundsteuer A (v.H.)	Grundsteuer B (v.H.)		Gewerbesteuer (v.H.)
Hebesätze der Gemeinde ab 2024	425	490		390
Hebesätze der Gemeinde 2025	**425**	**160**		**400**
Durchschnittshebesätze für FAG 2024	362	387		356
Realsteuervergleich	404	409		381
Durchschnittswerte Kommunen im LK Lüneburg 2025	412	aufkommensneutral 334	festgesetzt 360	385

Gemeindesteuern werden für den Finanzausgleich (FAG) immer auf den Durchschnittshebesatz berechnet

Aufgrund Reform werden angepasste Durchschnittshebesätze in 2027 erwartet. Jetzt Werte Grundsteuer B eingefroren.

Kommune	Grundsteuer B		Grund-steuer A	Gewerbe-steuer
	aufkommens-neutraler Hebesatz	festgesetzter Hebesatz		
Samtgemeinde Ilmenau				
Gemeinde Barnstedt	340,20%	345%	400%	400%
Gemeinde Deutsch Evern	414,93%	420%	400%	400%
Gemeinde Embsen	348,23%	400%	400%	400%
Gemeinde Melbeck	593,95%	590%	400%	400%
Hansestadt Lüneburg	561,77%	560%	310%	420%
Gemeinde Amt Neuhaus	150,75%	160%	425%	400%
Stadt Bleckede	300,00%	319%	302%	410%
Gemeinde Adendorf	427,00%	490%	400%	405%
Samtgemeinde Ostheide				
Gemeinde Barendorf	507,00%	507%	355%	375%
Gemeinde Neetze	284,00%	290%	540%	400%
Gemeinde Reinstorf	225,00%	225%	380%	350%
Gemeinde Thomasburg	280,00%	280%	530%	360%
Gemeinde Vastorf	281,00%	281%	580%	400%
Gemeinde Wendisch Evern	459,00%	460%	410%	390%
Samtgemeinde Scharnebeck				
Gemeinde Brietlingen	343,00%	343%	370%	370%
Gemeinde Lüdersburg	236,00%	350%	350%	370%
Gemeinde Rullstorf	320,00%	380%	380%	370%
Gemeinde Echem	282,00%	370%	370%	370%
Gemeinde Hittbergen	287,00%	415%	360%	350%
Gemeinde Hohnstorf/Elbe	418,00%	450%	500%	360%
Flecken Artlenburg	335,00%	405%	380%	380%

Kommune	Grundsteuer B		Grund-steuer A	Gewerbe-steuer
	aufkommens-neutraler Hebesatz	festgesetzter Hebesatz		
Samtgemeinde Amelinghausen				
Gemeinde Amelinghausen	423,11%	425%	440%	400%
Gemeinde Betzendorf	287,14%	285%	450%	400%
Gemeinde Oldendorf/Luhe	269,04%	270%	410%	380%
Gemeinde Rehlingen	285,59%	285%	575%	400%
Gemeinde Sodersdorf	283,93%	285%	450%	390%
Samtgemeinde Dahlenburg				
Gemeinde Boitze	217,00%	220%	450%	430%
Gemeinde Dahlem	232,00%	230%	420%	400%
Flecken Dahlenburg	281,00%	280%	610%	410%
Gemeinde Nahrendorf	180,00%	180%	350%	400%
Gemeinde Tosterglope	196,00%	200%	310%	400%
Stadt Lübtheen	593,00%	593%	400%	390%
Amt Boizenburg-Land				
Gemeinde Brahlstorf	474,00%	341%	238%	317%
Gemeinde Neu Gülze	318,00%	289%	306%	322%
Amt Zarrentin				
Gemeinde Vellahn	390,00%	390%	265%	365%
Amt Dömitz-Malliß				
Gemeinde Vielank	660,00%	660%	230%	381%

Entwicklung Grundsteuermessbeträge

Grundsteuer B

VA-Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hebesatz in 100 %	5,00	4,90	4,90	4,90	4,90	1,60
Summe	779.174,16 €	774.089,78 €	777.378,43 €	781.111,60 €	782.931,42 €	789.654,13 €
Gesamtsumme Messbetrag	155.834,83 €	157.977,51 €	158.648,66 €	159.410,53 €	159.781,92 €	493.533,83 €

Grundsteuer A

VA-Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hebesatz in 100 %	4,00	4,00	4,00	4,00	4,25	4,25
Summe	176.520,76 €	176.460,58 €	174.989,39 €	173.072,38 €	183.957,75 €	229.019,32 €
Gesamtsumme Messbetrag	44.130,19 €	44.115,15 €	43.747,35 €	43.268,10 €	43.284,18 €	53.886,90 €