
Tagesordnungspunkt 7

Festlegung neuer Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 ff

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 01.07.2024 die Hebesatzsatzung für die Gemeinde Bergatreute beschlossen, damit unabhängig von einer Beschlussfassung der Haushaltssatzung die Hebesätze für Grund- und Gewerbesteuer zeitlich getrennt festgelegt werden können. Dies war im Blick auf die Grundsteuerreform empfohlen worden.

Nun geht es darum, die Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 ff festzulegen.

Die Berechnung des Hebesatzes erfolgt so, dass der Messbetrag der Grundstücke, der vom Finanzamt festgesetzt wurde durch die Grundsteuereinnahmen geteilt wird.

Für 2024 lag der gesamte Messbetrag Grundsteuer B bei 86.673 und für Grundsteuer A bei 13.445. Der Gesamtmessbetrag von damit 100.118 multipliziert mit dem Hebesatz (für beide Steuerarten 400 %) ergibt die Grundsteuersumme (siehe Haushalt 2024) von 400.472 €.

Durch die nun geänderte Grundstückswertermittlung des Finanzamtes ergeben sich ab dem Steuerjahr 2025 neue Messbeträge. Nach den derzeitigen Erhebungen, die eventuell noch nachgebessert werden müssen steht der Gemeinde Bergatreute für die Grundsteuer A ein gesamter Messbetrag von 6.030 (bisher 13.445) und für die Grundsteuer B 143.527 (bisher 86.673) zur Verfügung.

Ausgehend von einer gleichen Hebesatzhöhe Grundsteuer A und B (wie bisher) ergäbe sich somit folgender Hebesatz:

$143.527 + 6.030 = 149.557$ (Gesamtmessbetrag)

Dividiert man die bisherige Grundsteuersumme von 400.500 € ./ 149.557 erhält man den nach bisheriger Verteilung notwendigen Hebesatz von **267,8 %!**

Wollte man die bisherige Grundsteuer A (Land-u. Forstwirtschaft in Höhe von 53.780 €) auf den reduzierten Messbetrag von 6.030 umlegen ergäbe sich ein Hebesatz von 891 %. Bei dieser Denkweise ist jedoch nicht berücksichtigt, dass ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen nach neuem Grundsteuerrecht für die Gebäude der Grundsteuer B zugeschlagen wurde. Dies bedeutet, dass ein Anteil aus der Grundsteuer A nun zu Grundsteuer B wurde.

Aufgrund der vorliegenden Daten geht die Verwaltung von einem Anteil von 35 % aus. Dies bedeutet, dass der Hebesatz Grundsteuer A aus rd. 34.960 € ermittelt werden muss. Daraus ergibt sich dann einen rechnerischen Hebesatz von 580 %.

Im Gegenzug fällt die Berechnung der Grundsteuer B dann so aus, dass die ursprünglichen Grundsteuer B Beträge in Höhe von 346.695 € um diese 18.820 € erhöht und durch den neuen Messbetrag geteilt werden müssen. $365.515 \text{ €} / 143.527 = 255 \text{ \%}$.

Diese Aufteilung wird u.a. auch durch die bereits beschlossenen Hebesatzsatzungen Baidt, Vogt, Wolfegg und Baienfurt bestätigt.

Unter Abwägung dieser Tatsache schlägt die Verwaltung daher folgende Vorgehensweise vor:

Die Grundsteuer A wird auf 580 % festgesetzt. Dabei werden multipliziert mit dem neuen Messbetrag 6.030 insgesamt 34.974 € generiert.

Die Grundsteuer B wird auf 255 % festgesetzt. Dabei werden multipliziert mit dem neuen Messbetrag 143.527 insgesamt 365.993 € generiert.

Insgesamt beträgt die Grundsteuer 2025 damit: 400.967 €.

Der Hebesatz muss selbstverständlich durch noch ausstehende Nachveranlagungen einer jährlichen Kontrolle unterliegen.

Beschlussvorschlag:

Die Grundsteuerhebesatzfestsetzung für 2025 ff beträgt für Grundsteuer A 580 %, für Grundsteuer B 255 %.

Der Hebesatz soll jährlich überprüft werden. Die Hebesatzsatzung ist fortzuschreiben und zu veröffentlichen.