



Sachstandsmitteilung Nr.:	250/2024	Datum:	18.10.2024
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	x Hauptausschuss	04.11.2024
7	x Stadtvertretung	11.11.2024

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Domke	gez. Ewald
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

TOP: Hebesatzsatzung der Stadt Schwentidental ab 01.01.2025 (BV 246/2024)

Hier: Anfragen der FDP u. CDU-Fraktion vom 11.10.2024 (s. Anlage) u. vom 15.10.2024

1. Seit ca. 2 Jahren gehen die neuen Steuermessbeträge des Landes (Finanzamt) elektronisch bei der Verwaltung ein. Jeder Einzelfall muss dem richtigen Einheitswertaktenzeichen zugeordnet werden. Die 2025 gültigen Grundstückswerte und Messbeträge werden dann in die städtische Software übernommen. Dabei ergeben sich in fast allen Fällen etwas kleinere Messbeträge ab 2025, die für eine Aufkommensneutralität offenkundig einen höheren Hebesatz benötigen. Das Land hat durch die Schaffung des Transparenzregisters eine entsprechende Empfehlung gegeben, die öffentlich einsehbar ist. Probeweise kann jeder Steuerpflichtige seit der Veröffentlichung selbst testen, wo seine neue Grundsteuerbelastung dann liegen wird.
2. Die geschilderte Situation wird auch für die Stadt Schwentidental vermutet (s. anliegende KN-Artikel vom 10.09. u. 17.10.2024). Die der Stadt neu mitgeteilten Messbeträge sind nicht zu differenzieren zwischen Mietwohnung, selbstgenutztem Eigentum, gemischt-genutzter oder rein gewerblicher Nutzung. Es wird lediglich nur der Grundwert mitgeteilt und der neue Steuermessbetrag. Insofern kann die Stadt keine eigenen Berechnungen bei Grundstücksarten vornehmen, um generelle Unterschiede festzustellen und diese insgesamt

fundierte mitzuteilen. Es sind lediglich in Einzelfällen Kurztests (vorher/neu) bei in ihrer Verwendung bekannten Immobilien möglich, die aber keine gültige Gesamtexpertise ermöglichen. In den Informationen des Landes und des Städteverbandes ist der Begriff Aufkommensneutralität dahingehend erklärt, dass nur das Gesamtaufkommen der Grundsteuereinnahmen einer Kommune stabil gehalten wird. Auf die einzelnen Wertfeststellungen haben die Gemeinden gar keinen Einfluss, diesen haben ausschließlich jahrelange bundes- und landespolitische rechtliche Reform-Grundlagen. Mit den neuen Hebesätzen sind die neuen Immobilienwerte durch die Gemeinden nur noch gleichmäßig hochzurechnen.

3. Gesamteinnahmen Grundsteuer A 2025 ca. 22.800 Euro (22.800 Euro 2024)
Gesamteinnahmen Grundsteuer B 2025 ca. 2.600.000 Euro (2.600.000 Euro 2024)

Anfrage vom 15.10.2024 von Herrn Jan Voigt:

- 1.) *Wie hoch wären die Steuereinnahmen bei Grundsteuer A und B bei Beibehaltung der bisherigen Hebesätze 395 v.H. bzw. 425 v.H. ab 1.1.2025 ?*

Da die Gemeinden die neuen gültigen Steuermessbeträge jetzt in Ihren Systemen für das Jahr 2025 haben, und zu diesen Steuermessbeträgen zur Aufkommensneutralität insgesamt nur die neuen, empfohlenen Hebesätze passen, wird der Stadt im Sinne der geforderten Aufkommensneutralität nichts anderes bleiben, als diese auch anzuwenden. Da die neuen Messbeträge in ihrer Summe niedriger sind, würde bei einer Beibehaltung der gegenwärtigen Hebesätze ein geschätzter Ausfall von rund 600.000 bis 900.000 Euro p.a. entstehen. Genaue Summen können nicht geliefert werden, weil noch nicht alle Messbeträge im System übergeleitet sind.

- 2.) *Hat die Verwaltung eine Differenzierung der Hebesätze ab 1.1.2025 in Betracht gezogen und wenn nein, warum nicht ?*

Eine weitere Differenzierung und Neuschaffung von Hebesätzen wird für rechtlich problematisch gehalten. Auch auf der Kämmerertagung SH am 26.09.2024 in Kronshagen wurde dieser Idee keine Empfehlung gegeben. Bei der möglichen Grundsteuer C ging es um die Chance einer Baulandmobilisierung. Auch hiervon wird im Land derzeit kein Gebrauch gemacht.

- Ende der Sachstandsmitteilung -

CDU-Fraktion Stadtvertreter der FDP



An den
Bürgermeister
der Stadt Schwentinental
Herrn Thomas Haß

11.10.2024

Sehr geehrter Herr Haß,

in der Vorlage 246/2024 geht es um die Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Schwentinental ab 01.01.2025. Mit dieser Vorlage bittet die Verwaltung um die Änderung der in der Satzung festgelegten Hebesätze für die Grundsteuer A von 395% auf 387% und für die Grundsteuer B von 425% auf 532%.

Die Grundsteuerreform bleibt eine hochumstrittene Reform. Nicht zuletzt hat der Bundesfinanzhof im Juni dieses Jahres Zweifel an der Berechnung der neuen Grundsteuer angemeldet. Insofern bedarf es aus Sicht der CDU-Fraktion und der FDP etwas mehr Informationen, als lediglich eine 1-seitige Vorlage, die im Wesentlichen nur darüber informiert, dass die Verwaltung die Empfehlungen des Transparenzregisters übernommen hat, zur Beschlussfassung der neuen Grundsteuerhebesätze.

Vor diesem Hintergrund stellen die Stadtvertreter der FDP und die CDU-Fraktion folgende

ANFRAGE

1. Auf der Seite 2 der Vorlage schreiben Sie, dass die Verwaltung „probeweise“ die gleichen Werte, wie die des Transparenzregisters, ermittelt hat. Wie wurden die „probeweisen Ermittlungen“ durchgeführt? Können Sie uns diese eigenen Ermittlungen zur Verfügung stellen?
2. Einigen Äußerungen von Kommunen und Verbänden (bspw. Stadt Neumünster oder Haus & Grund) ist zu entnehmen, dass durch die Grundsteuerreform das Gewerbe zum Teil signifikant entlastet, der

Wohnbereich dafür aber stärker belastet wird. Wie ist die Situation in der Stadt Schwentimental? Wie wirken sich die veränderten Hebesätze auf die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer - insbesondere auch von Wohneigentum – und ggf. auch Mieterinnen und Mieter in Schwentimental aus? Gibt es hierzu exemplarische Berechnungen?

3. Wie sehen zukünftig die Gesamtsteuereinnahmen durch die Grundsteuer aus (aufgeschlüsselt nach Grundsteuer A und Grundsteuer B)?

Wir bitten um die Beantwortung der Fragen bis zur nächsten Sitzung des Hauptausschusses.

Dr. Norbert Scholtis, Björn Johansson
und die CDU-Fraktion

Jan Voigt
für die FDP-Stadtvertreter

Experten: Wohnkosten werden weiter steigen

Finanzministerium legt Transparenzregister zur Grundsteuer vor – Viele Gemeinden werden die Hebesätze erhöhen müssen

VON ULF CHRISTEN

KIEL. Schleswig-Holsteins Finanzministerium hat das Transparenzregister zur Grundsteuer veröffentlicht und damit einen ersten Hinweis zu den finanziellen Folgen für Hausbesitzer, Mieter und Gewerbetreibende gegeben. In dem Register schlägt das Finanzministerium den 1104 Gemeinden und Städten konkrete Hebesätze für die neue Grundsteuer B (ab 2025) vor, die so berechnet sind, dass die Orte unter dem Strich nicht mehr Geld einnehmen als bisher.

„Das Register ist für die Bürger und die Kommunen eine richtige und wichtige Sache“, sagte der Geschäftsführer des Gemeindetages, Jörg Bülow. Immobilienbesitzer könnte anhand des Registers erstmals die künftige Höhe (ab 2025) ihrer Grundsteuer berechnen, in dem sie den Steuermessbetrag (100 Prozent) mit dem Hebesatz multiplizieren. Und die Kommunen hätten dank des Registers eine Hebesatz-Vorgabe für eine aufkommensneutrale Reform. Die Gemeinden und Städte sind allerdings nicht an das Register gebunden, können dem Bürger also auch tiefer in die Tasche greifen als bisher.

Bülow geht davon aus, dass mehr als 80 Prozent der Gemeinden und Städte die Hebesätze für die Grundsteuer B erhöhen müssen, um kein Minus zu machen. So empfiehlt das Ministerium



Noch herrscht große Unsicherheit, wie sich die Reform der Grundsteuer finanziell auf Immobilienbesitzer auswirken wird. Ein Transparenzregister soll erste Aufschlüsse zulassen. FOTO: ULF DAHL

Anhebungen in den Orten, in denen die Summe der Steuermessbeträge insbesondere durch geringere Werte für Gewerbeimmobilien gesunken ist. Das gilt für Kiel (500 auf 565 Prozent), Neumünster (480 auf 658), Bad Segeberg (425 auf 523), Preetz (450 auf 576), Plön (475 auf 599), Kronshagen (425 auf 468), Schwentinental (425 auf 532) und für Strande (390 auf 433).

Spitzenreiter sind Flensburg (690 auf 953) und Glücksburg (700 auf 896 Prozent).

In Schleswig-Holstein gibt es zugleich einige beliebte Orte gerade an Nord- und Ostsee, in denen der Grundstückswert (Steuermessbetrag) so stark gestiegen ist, dass das Ministerium mit Blick auf die Aufkommens-Neutralität eine Senkung der Hebesätze empfiehlt. Dazu gehören

die Sylter Gemeinden Kampen (325 auf 62 Prozent) und Hörnum (330 auf 146), aber auch St. Peter-Ording (370 auf 341) oder Hohnsicht (350 auf 347). In anderen Ostseebädern sollen die Hebesätze nur moderat steigen, so in Heikendorf (480 auf 509) oder Laboe (425 auf 464). Daten zu anderen Orten gibt es auf der Homepage des Finanzresorts.



„Wir hoffen, dass wir das Bundesmodell vor dem Verfassungsgericht zu Fall bringen.“

Alexander Blažek, Landeschef von Haus & Grund

Der Bund der Steuerzahler und der Eigentümerverband Haus & Grund gehen davon aus, dass viele Besitzer von Wohnimmobilien und Mieter (über die Nebenkosten) mehr Grundsteuer und etwa Handwerker und andere Gewerbetreibende weniger zahlen müssen. Ein Grund, so die Experten beider Verbände, sei das bei der Berechnung der neuen Grundsteuer in Schleswig-Holstein eingesetzte Bundesmodell mit Bodenrichtwerten. Dieses Modell benachteiligt in der Regel Wohnende.

Besonders deutlich wird der Systemfehler in Kiel. Nach Berechnung der Stadt haben sich die Steuermessbeträge für Besitzer von Wohnimmobilien (etwa Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) um durchschnittlich zwölf Prozent erhöht und für Nicht-Wohnim-

mobilien (etwa Geschäfts- und Gewerbe-Grundstücke) fast halbiert (minus 49 Prozent). Mit Blick auf den Vorschlag des Ministeriums, den Hebesatz in Kiel um 65 Prozentpunkte (mehr als zehn Prozent) heraufzusetzen, würde das nach Rechnung des Steuerzahlerbundes bedeuten, „dass Besitzer von Wohnimmobilien in der Landeshauptstadt künftig im Schnitt 20 Prozent mehr Grundsteuer zahlen müssen“. Viele Gewerbetreibende würden dagegen trotz eines höheren Hebesatzes sparen.

Diesen Webfehler des Bundesmodells hatte Ex-Finanzministerin Monika Heinold (Grüne) lange bestritten, aber vor einigen Monaten den Kommunen angeboten, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- oder Gewerbeimmobilien festzulegen. Die Kieler Verwaltung lehnte bereits ab, weil differenzierte Hebesätze rechtlich problematisch und vor allem mit viel Bürokratie verbunden sind. „Damit werden sich die hohen Wohnkosten im Land weiter erhöhen“, warnt der Landeschef von Haus & Grund, Alexander Blažek. Weil im Zuge der Grundsteuerreform die Einnahmen aus der Besteuerung von Gewerbeimmobilien sinke, werde jetzt die Steuerlast für Hauseigentümer sowie Mieter deutlich steigen. Umso stärker hofft Blažek, dass sein Verband in Karlsruhe siegt und das Bundesmodell bei der Grundsteuer vor dem Verfassungsgericht zu Fall

Das Häuschen im Grünen wird teurer

Einfamilienhäuser in Kronshagen kosten wegen der Reform im kommenden Jahr durchschnittlich 22 Prozent mehr

Kronshagen. Es ist nicht mehr dran zu rütteln: Nachdem das Bundesverfassungsgericht das bisherige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer für ungültig erklärt hat, greift zum 1. Januar 2025 eine Reform dieser für Gemeinden äußerst wichtigen Abgabe. Für Kronshagen gilt wie überall im Land, dass das Wohnen teurer wird.

Ungefähr 95 Prozent aller Immobilien in Schleswig-Holstein sind nach Angaben der Kämmerei der Gemeinde Kronshagen inzwischen nach dem neuen System erfasst und mit entsprechenden Grundsteuermessbeträgen hinterlegt. Je wertvoller dabei ein Grundstück oder Haus ist, desto höher ist der Messbetrag und am Ende auch die Grundsteuer. Die Tendenz ist laut Nathalie Höpner von der Kämmerei in Kronshagen eindeutig. Einfamilienhäuser werden im Schnitt um 22 Prozent teurer, Gewerbeimmobilien, die rund drei Prozent aller bebauten Grundstücke im Gemeindegebiet ausmachen, dagegen um 57 Prozent günstiger. Das, so betonte die Fachfrau in der jüngsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde, seien aber nur Mittelwerte, sodass es im Einzelfall zu starken Abweichungen nach oben oder unten kommen könne.

Deutlich wurde das sogleich in der Ausschusssitzung. Gemeindevertreter Frank Petzold (SPD) berichtete, dass für sein Haus die neue Grundsteuer knapp doppelt so hoch wird wie bisher. Und auch Winfried Dittmann (Grüne) bekundete: „Ich werde mehr zahlen müssen.“

Woran das liegt, verriet Dittmann ebenfalls. Sein Haus wurde vor einigen Jahren neubaugleich renoviert und damit erheblich wertvoller, also steigt die zu entrichtende Grundsteuer. „Das folgt der Logik des Verfassungsurteils“, betonte der Kommunalpolitiker.

Wie individuell es bei der Grundsteuer hergeht, zeigen Beispiele, die von der Kämmerei auf Bitte der Kieler Nachrichten errechnet wurden. Bei einem **Einfamilienhaus Baujahr 2019** wird nach dem alten Verfahren mit dem derzeitigen Messbetrag von 191,62 Euro und dem aktuellen Hebesatz von 425 Prozent eine Steuer von 814,39 Euro fällig. Der Messbetrag wird dabei mit dem Faktor 4,25 multipliziert. Durch Neubewertung nach der Grundsteuer-Reform ergibt sich für das gleiche Grundstück einen Messbetrag von 146,85 Euro. Folgt die Gemeindevertretung der Empfehlung des Landes und beschließt fürs Jahr 2025 einen aufkommensneutralen Hebesatz von 468 Prozent, sinkt die Steuer damit auf 687,26 Euro.

Zweites Beispiel: Ein **Einfamilienhaus Baujahr 2006** mit dem noch geltenden Messbetrag 90,53 Euro kommt, multipliziert mit 4,25, auf 384,75 Euro Steuer. Kommendes Jahr wird es mit dem neuen Messbetrag 114,92 Euro und dem Faktor 4,68 spürbar teurer, denn es werden 537,83 Euro fällig.

Bei ungefähr 4500 zum allergrößten Teil bebauten Grundstücken in Kronshagen ist dies jedoch nur ein kleiner Ausschnitt. Grundsätzlich lautet die Tendenz: Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Mittel um 22 Prozent teurer, Mietwohnungsbauten dagegen um 17 Prozent und Eigentumswohnungen um 16 Prozent günstiger. Die Abweichungen in Kronshagen sind nach den Zahlen der Gemeinde aber teilweise enorm. Bei Einfamilienhäusern liegen sie zwischen minus 74 und einem Plus von mehr als 100 Prozent.

Betroffen von der Grundsteuerreform sind im Übrigen nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter, denn diese Abgabe wird in aller Regel auf die Betriebskosten umgelegt.

Spannend ist derzeit die Frage, ob die Gemeinde Kronshagen den aufkommensneutralen Hebesatz von 468 Prozent überhaupt beschließt, denn in dieser Hinsicht genießt sie großen Spielraum. Beraten wird darüber voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 12. November.

Quellenangabe: Kieler Nachrichten vom 17.10.2024, Seite 30

