



## Sitzungsvorlage

TOP 10 – öffentlich – beschließend

<b>Sitzungstag:</b>	<b>17.12.2024</b>		
<b>Gremium:</b>	<b>Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Kämmerei	Sitzungsnummer:	Rat/2024/016
Sachbearbeiter/in:	Cornelia Baller	Vorlagennummer:	2024/217

## Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern (Hebesatzsatzung)

### Sachvortrag:

Das Grundsteuerrecht ist mit Wirkung ab 2025 in wesentlichen Grundzügen reformiert worden. Vor diesem Hintergrund müssen auch die Hebesätze für die Zeit ab dem [01.01.2025](#) neu festgesetzt werden. Ratsbeschluss und Bekanntmachung müssen so rechtzeitig erfolgen, dass diese als Grundlage für die Grundsteuerbescheide (nach neuem Recht) dienen können, die zu Jahresbeginn 2025 verschickt werden sollen.

Die Hebesätze sollen daher durch die vorliegende Hebesatzsatzung festgesetzt werden.

### 1. Hebesatzsatzung

Üblicherweise werden die Hebesätze in der Haushaltssatzung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz Niedersächsisches Grundsteuergesetz (NGrStG) werden die Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung). Dieser Zeitpunkt ist der Hauptveranlagungszeitpunkt zu dem die Gemeinde die Grundsteuer-Hebesätze neu festsetzen muss. Dabei ist gemäß § 7 NGrStG durch die Gemeinde ein aufkommensneutraler Hebesatz zu ermitteln.

### 2. Hebesätze Grundsteuer

Das ab 2025 geltende neue Grundsteuerrecht machte eine Neubewertung des gesamten Grundbesitzes erforderlich. Für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) erfolgt die Bewertung weiterhin nach dem Bundesmodell. Für die Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) hat sich Niedersachsen dafür entschieden das wertbasierte Bewertungsverfahren des Bundes durch ein eigenes „Flächen-Lage-Modell“ zu ersetzen. Durch die Neubewertung ist ein Vergleich mit den bisherigen Messbeträgen nicht mehr gegeben.

Die Inselgemeinde Langeoog beabsichtigt, die Grundsteuer-Reform 2025 in Summe aufkommensneutral umzusetzen, d.h., auf der Grundlage der Summe aller Messbeträge für 2025 einen Hebesatz zu finden, bei dem das Grundsteueraufkommen der Inselgemeinde für 2025 gegenüber dem im Haushaltsplan für 2024 veranschlagten Aufkommen unverändert (also aufkommensneutral) bleibt. Auch wenn die Inselgemeinde Langeoog in Summe hierdurch keine Mehr- oder Mindererträge hat, kann die individuelle Grundsteuer der einzelnen Steuerpflichtigen in 2025 dennoch höher oder niedriger ausfallen als in 2024.

Aufgrund der für das Kalenderjahr 2025 zu erwartenden Grundsteuermessbeträge errechnen sich die aufkommensneutralen und die abweichenden Hebesätze wie folgt:

		Grundsteuer		Gesamt
		A	B	
<b>2024</b>	im Haushaltsplan veranschlagt	2.300,00 €	675.000,00 €	677.300,00 €
	Errechnetes Soll 2024	2.477,67 €	675.179,43 €	677.657,10 €
	<b>bisheriger Hebesatz</b>	440 %	440 %	

<b>2025 I. Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes</b>				
	zu erwartende Messbeträge	1.124,74	202.950,07	
	<b>x aufkommenseutraler Hebesatz</b>	<b>204,49 %</b>	<b>332,59 %</b>	
	= Grundsteueraufkommen (voll €)	2.300,00 €	675.000,00 €	677.300,00 €

<b>2025 II. Hebesätze-Empfehlung für 2025</b>				
	zu erwartende Messbeträge	1.124,74	202.950,07	
	<b>x abweichender Hebesatz</b>	<b>210 %</b>	<b>330 %</b>	
	= Grundsteueraufkommen	2.361,95 €	669.735,23 €	672.040,95 €
	<b>= Mindereinnahmen</b>	<b>115,72 €</b>	<b>5.444,20 €</b>	<b>5.616,15 €</b>

Bei der **Grundsteuer A** wird unter Betrachtung des Planansatzes von 2.300,00 Euro der aufkommensneutrale Hebesatz mit 204,49 % ermittelt. Da hingegen das errechnete Soll der Messbeträge 2.477,67 Euro betrug, waren damit 100,00 Euro zu wenig veranschlagt. Legt man den auf volle 100,00 Euro abgerundeten Betrag von 2.400,00 Euro zugrunde würde sich der Hebesatz auf 213,38 Prozentpunkte belaufen. Bei einem Hebesatz von 210 % belaufen sich die errechneten Mindereinnahmen gegenüber der Sollstellung 2024 auf 115,72 Euro. Gemäß Mitteilung des Finanzamtes liegen 98 % der Messbescheide vor.

Für die **Grundsteuer A** wird ein Hebesatz von **210 v. H.** vorgeschlagen.

Bei der **Grundsteuer B** wird der aufkommensneutrale Hebesatz mit 332,59 % ermittelt. Gemäß Mitteilung des Finanzamtes liegen die Messbescheide bis auf zwei Ausnahmen vollständig vor. Bei einer Abrundung auf volle 10 Prozentpunkte belaufen sich die errechneten Mindereinnahmen gegenüber der Sollstellung 2024 auf 5.444,20 Euro.

Für die **Grundsteuer B** wird ein Hebesatz von **330 v. H.** vorgeschlagen.

In Summe würde sich damit das Grundsteueraufkommen **um 5.616,15 Euro** gegenüber dem Planansatz 2024 **verringern**.

### **Hebesatz Gewerbesteuer**

Die Aufnahme des Hebesatzes für die Gewerbesteuer in die Hebesatzsatzung dient der einheitlichen Handhabung und Bekanntmachung.

Für die **Gewerbesteuer** wird ein unveränderter Hebesatz von **420 v. H.** vorgeschlagen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,  
der Rat beschließt

die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Langeoog (Hebesatzsatzung) in der vorliegenden Fassung.

Langeoog, den 09.12.2024

**Anlagen:**

## **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Langeoog (Hebesatzsatzung)**

Aufgrund des § 10 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91), § 25 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294), und § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108), in Verbindung mit § 1 des Realsteuer-Erhebungsgesetzes vom 22.12.1981 (Nds. GVBl. S. 423) und dem Niedersächsischen Grundsteuergesetz vom 07.07.2021 (Nds. GVBl. S. 502), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 304) hat der Rat der Gemeinde Langeoog am TT.12.2024 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Die Hebesätze für die Grundsteuer und für die Gewerbesteuer werden für das Gebiet der Gemeinde Langeoog wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer A: 210 v.H.
2. Grundsteuer B: 330 v.H.
3. Gewerbesteuer: 420 v.H.

### **§ 2**

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Langeoog, den TT.12.2024