


Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

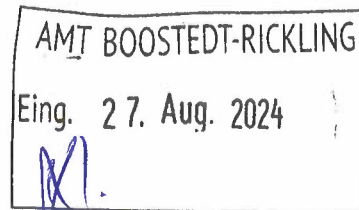
38 42C1 DEC0 2C 3000 2195
DV 08.24 1,00 Deutsche Post 



*82378101*000568*

Amt Boostedt-Rickling
Twiete 9
24598 Boostedt

Kontaktadresse:
transparenzregister-grundsteuer@fimi.landsh.de



Gesehen!

Boostedt, den

(~~Amts~~direktor / Bürgermeister)

23.08.2024

Aufkommensneutrale Hebesätze für Latendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir Sie - für die Gemeinde Latendorf - vorab über die zur Aufkommensneutralität führenden Hebesätze informieren, die wir in Kürze im Transparenzregister auf unserer Internetseite (www.schleswig-holstein.de/grundsteuer) veröffentlichen werden.

Aufkommensneutrale Grundsteuerhebesätze für Latendorf:

	Aktueller Hebesatz 2024*	Aufkommensneutraler Hebesatz ab 1.1.2025
Grundsteuer A:	330 %	205 %
Grundsteuer B:	390 %	394 %

*lt. Abfrage des Statistikamt Nord vom 30.06.2024

Nähere Informationen zu der Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze des Transparenzregisters sind im beiliegenden Umdruck 20/3424 veröffentlicht.

Bei Rückfragen im Zusammenhang mit den aufkommensneutralen Hebesätzen wenden Sie sich bitte ausschließlich an die oben genannte E-Mail-Adresse.

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Lars Harms, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Staatssekretärin

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/3424

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Gaby Schäfer
Berliner Platz 2
24103 Kiel

08.07.2024

**Reform der Grundsteuer;
Informationen zum Transparenzregister**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

das Finanzministerium wird Anfang September 2024 ein Transparenzregister bereitstellen, aus dem hervorgehen soll, welche Hebesätze die einzelnen Kommunen für das Jahr 2025 festsetzen müssten, um Einnahmen in derselben Höhe wie vor der Reform zu erzielen. Mit Blick auf die nahende Sommerpause übersende ich vertiefende Informationen zu den Arbeiten am Transparenzregister, die auch den Kommunen Gelegenheit bieten sollen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen Eindruck von dem künftigen Transparenzregister zu gewinnen.

Die Informationen werden mit Veröffentlichung des Transparenzregisters auch auf der hierfür geplanten Website bereitgestellt werden.

I. Hintergrund:

Die Berechnung der neuen Hebesätze anhand des Grundsteuer-Istaufkommens ist aus verschiedenen Gründen jedoch nicht sachgerecht. Zum einen wird das Grundsteuer-Istaufkommen nicht rechtzeitig, d. h. bis Anfang September 2024, bekannt sein. Es könnte daher lediglich anhand der Werte des Jahres 2023 oder des 1. Halbjahres 2024 mit entsprechenden Unsicherheiten hochgerechnet werden.

Überdies bergen die anhand des Grundsteuer-Istaufkommens berechneten neuen Hebesätze erhebliche Risiken. Denn das Grundsteuer-Istaufkommen in einer Kommune fällt von Jahr zu Jahr teilweise erheblich unterschiedlich aus, ohne dass die Bemessungsgrundlage (Summe der Messbeträge in der Kommune) sich entsprechend verändert hat. Das Grundsteuer-Istaufkommen bildet lediglich den tatsächlichen Eingang in einem Jahr ab und berücksichtigt daher weder Zahlungsausfälle noch Nachzahlungen für mehrere Jahre. Wird z. B. in einer Kommune für ein Neubaugebiet die Grundsteuer rückwirkend für mehrere Jahre festgesetzt und diese insgesamt in einem Jahr nachgefordert, kann dies erhebliche Schwankungen des Grundsteuer-Istaufkommens bewirken. Das Grundsteuer-Istaufkommen bietet somit nicht verlässlich Aufschluss darüber, wie hoch das Aufkommen einer Kommune ausfällt mit Bezug auf allen Grundbesitz, für den sie heheberechtigt ist. Das Grundsteuer-Istaufkommen weicht somit in der Regel vom tatsächlichen Aufkommenspotential, d. h. dem Messbetragsvolumen ab.

Für die Berechnung der voraussichtlich aufkommensneutralen Hebesätze für 2025 ist daher ein anderer Berechnungsweg erforderlich.

2. Die Berechnung des Grundsteueraufkommens anhand des Messbetragsvolumens einer Kommune:

Wird das Grundsteueraufkommen einer Kommune anhand der bisherigen Messbeträge ermittelt, spiegelt es die Bemessungsgrundlage (Summe der Messbeträge, d. h. Messbetragsvolumen der Kommune) wider, ohne zufälligen Schwankungen unterworfen zu sein.

Auf Grundlage des alten und neuen Messbetragsvolumens einer Kommune (Summe aller Messbeträge nach altem Recht und Summe aller Messbeträge nach neuem Recht) kann sodann der neue, aufkommensneutrale Hebesatz für 2025 für die jeweilige Kommune berechnet werden:

$$\frac{\text{Messbetragsvolumen}(\text{altes Recht}) \times \text{Hebesatz 2024}}{\text{Messbetragsvolumen}(\text{neues Recht})} = \text{Hebesatz 2025}$$

Auf diese Weise werden die voraussichtlich aufkommensneutralen Hebesätze berechnet, die im Transparenzregister veröffentlicht werden.

III. Herausforderungen bei der Berechnung der Hebesätze:

Die Messbetragsvolumina im alten und neuen Recht können nicht ohne Weiteres ermittelt werden. Im alten Recht ist hierfür der teilweise jahrzehntealte Datenbestand ursächlich, der zunächst geprüft und aktualisiert werden muss. Im neuen Recht liegen aufgrund der – wengleich bereits weit vorangeschrittenen – Reformumsetzung noch nicht alle

Überdies bedürfen einige der reformbedingten Rechtsänderungen besonderer Berücksichtigung bei der Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze – hierzu zählen insbesondere folgende Bereiche:

- In verschiedenen Fallkonstellationen wurden für ein Grundstück nach altem Recht zwei Messbeträge festgesetzt, während im neuen Recht nur noch ein Messbetrag festzusetzen ist. Hierzu zählen z. B. in bestimmten Fällen Garagen eines Wohnhauses oder ein Gebäude, das auf dem Grund und Boden eines anderen Eigentümers errichtet wurde. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass alle Messbeträge im alten Recht kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden (§ 266 Absatz 4 Satz 1 Bewertungsgesetz). Darüber erhalten die Kommunen keine gesonderte Mitteilung des Finanzamts.
- Eine grundsätzliche Rechtsänderung im Zuge der Grundsteuerreform betrifft Betriebe der Land- und Forstwirtschaft: Im alten Recht wurden die sogenannten Wohnteile der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, d. h. Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, gemeinsam mit dem eigentlichen Betrieb bewertet. Der Messbetrag unterliegt im alten Recht insgesamt der Grundsteuer A. Im neuen Recht sind diese Wohnteile nunmehr gesondert im Grundvermögen zu bewerten und unterliegen der Grundsteuer B. Die betroffenen Steuerpflichtigen werden künftig insoweit Grundsteuer A für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft und Grundsteuer B für den Wohnteil entrichten. Damit die Rechtsänderung im Zuge der Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze nicht zu einer strukturellen Mehrbelastung der Eigentümer /-innen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe führt, wurde auch in diesem Bereich eine Lösung erarbeitet: Der im alten Recht auf die Wohnteile entfallende Anteil des Messbetragsvolumens wird ermittelt und – für die Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze-- im alten Recht dem Messbetragsvolumen der Grundsteuer B zugeordnet.

Auf der Grundlage der aufbereiteten Daten, der vielfältigen Vorarbeiten und Vorüberlegungen entwickelt das Statistikamt eine möglichst genaue Schätzungsmethode für die bislang noch nicht festgesetzten Messbeträge anhand verschiedener Verfahren und Modellrechnungen.

IV. Fazit und Ausblick:

Die intensiven Arbeiten am Transparenzregister zeigen die vielseitigen Herausforderungen für die Berechnungen der aufkommensneutralen Hebesätze auf. Das frühzeitig vom Finanzministerium zugesagte Transparenzregister bietet neben der Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit eine wertvolle Möglichkeit für die Kommunen, auf die Ergebnisse differenzierter Berechnungen zurückzugreifen bei ihrer Entscheidung für ihre neuen Hebesätze.

Um die Belange der Kommunen bestmöglich zu berücksichtigen, erfolgte auch in diesem Zusammenhang ein frühzeitiger und regelmäßiger Austausch zwischen dem im Finanzministerium eingesetzten Projekt zur Umsetzung der Grundsteuerreform und den Kommunalen Landesverbänden. Nicht zuletzt der Veröffentlichungszeitpunkt wurde in diesem Kreis frühzeitig abgestimmt. Dem Finanzministerium war es dabei wichtig, den Kommunen das Register rechtzeitig für das Verfahren zur Feststellung der neuen Hebesätze zur Verfügung zu stellen, in dem Bewusstsein, dass ihre Hebesatzautonomie

