

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.11.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat IV Amt: Finanzverwaltung Abt. Steuern, Gebühren, Beiträge	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Rechtsamt ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0331 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 910010-1000 Kostenträger: 6110-11		
Investitionsnummer: Sachkonto: 5551000/5552000		

Betreff: Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grundsteuer A und B - Hebesatzsatzung -

Vorlage vom: 30.10.2024

Beschlussvorschlag:

Dem anliegenden Entwurf einer Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grundsteuer A und B – Hebesatzsatzung – wird zugestimmt.

Anlagen: Hebesatz-Satzung

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 30.10.2024

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden in den letzten Jahrzehnten unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf jahrzehntealten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Aus diesen Einheitswerten, multipliziert mit einem bundeseinheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, wurde der Grundsteuermessbetrag gebildet.

Mit der Grundsteuerreform werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und die Grundsteuer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fortentwickelt. Hierbei wurden bundesweit alle Grundstücke neu bewertet und erhalten eine neue Bemessungsgrundlage (Grundsteuermessbetrag).

Bund und Länder einigten sich im November 2019 auf das Grundsteuer-Reformgesetz, welches das sogenannte Bundesmodell regelt. Gleichzeitig erhielten die Länder die Möglichkeit, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel).

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (sogenannte Grundsteuer A) werden alle Länder das Bundesmodell im Wesentlichen unverändert anwenden. Es ist beim Ertragswertverfahren geblieben, das jedoch vereinfacht und typisiert wurde. Die Grundsteuerwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfolgt nunmehr durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft dienen, (Grundsteuer B) sind im Bundesmodell zur Feststellung des Grundsteuerwertes die wesentlichen Faktoren der Bodenrichtwert und die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die unter anderem von der sogenannten Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde abhängt. Weitere Faktoren sind die Grundstücksfläche, Grundstücksart und das Baujahr des Gebäudes.

Das Land Hessen hat von dem Recht der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer landesgesetzlich geregelt. Das Hessen-Modell ist ein schlankes Grundsteuermodell, bei dem nur wenige Parameter zur Berechnung (Flächen-Faktor-Verfahren) benötigt werden. Hier kommt es auf fünf Faktoren an: die Fläche des Grundstücks und des Gebäudes, Nutzung der Immobilie sowie den Bodenrichtwert des Grundstücks und den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde. Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle. Zudem wird hier noch ein entsprechender Flächen-Faktor für Grundstück (0,04 Euro/qm) und Gebäude (0,50 Euro/qm) zur Berechnung verwendet.

In der alten, wie in der neuen Rechnung wird der jeweilige Grundsteuermessbetrag (Grundsteuerwert x Steuermesszahl) mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert, die dessen Höhe selbst bestimmen und so letztlich die Höhe ihres Grundsteueraufkommens steuern kann.

In Darmstadt gibt es ca. 51.000 betroffene Grundstücke mit einem Gesamtvolumen (Grundsteuermessbetrag) von 7.459.343,73 Euro nach bisherigem Recht.

Durch die Neubewertung ist dieses Gesamtvolumen auf 5.103.732,39 Euro gesunken – viele Grundstücke in Darmstadt haben also einen niedrigeren Messbetrag als vorher.

Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund und Ländern für die Kommunen aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer allein durch die Rechtsänderungen zum Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll. Die Hessische Steuerverwaltung empfiehlt in ihrer Mitteilung vom 05.06.2024 für die Wissenschaftsstadt Darmstadt für die Grundsteuer A einen Hebesatz in Höhe von 692,52 Prozent und für die Grundsteuer B einen Hebesatz in Höhe von 1.180,99 Prozent.

Bei der Grundsteuer A erhält die Wissenschaftsstadt Darmstadt bei einem Hebesatz von 525 Punkten für 2024 Steuereinnahmen in Höhe von 80.123,93 Euro.

Aufgrund der aktuell vorliegenden neuen Bemessungsgrundlagen würde Darmstadt bei gleichbleibendem Hebesatz in 2025 nur 40.442,80 Euro an Steuereinnahmen verzeichnen können.

Das wäre eine Differenz von 39.681,13 Euro.

Bei der Grundsteuer B erhält die Wissenschaftsstadt Darmstadt bei einem Hebesatz von 875 Punkten für 2024 Steuereinnahmen in Höhe von 65.135.717,79 Euro.

Aufgrund der aktuell vorliegenden neuen Bemessungsgrundlagen würde Darmstadt bei gleichbleibendem Hebesatz in 2025 nur 44.590.253,75 Euro an Steuereinnahmen verzeichnen können.

Es entstünde ein Fehlbetrag von 20.545.464,04 Euro.

Durch das Anheben des Hebesatzes der Grundsteuer A von 525 auf 693 Punkte und der Grundsteuer B von 875 auf 1.181 Punkte können die vorgenannten Defizite von rund 20,6 Millionen Euro ausgeglichen werden.

Da die nach altem Recht erhobenen Hebesätze kraft Gesetzes zum 01.01.2025 ihre Gültigkeit verlieren, ist die neue Hebesatzsatzung in 2024 zu beschließen, um eine wirksame Ermächtigungsgrundlage für den Erlass der neuen Grundsteuerbescheide zum 01.01.2025 zu schaffen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer liegt bei 459 Punkten und wird nicht angehoben.

Darmstadt, 30.10.2024
20.3 mü-al

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

II. z. d. A./20.3