

# GEMEINDE OSDORF

## Grundsteuerreform



**GEMEINDE OSDORF**

## Inhalt

- ▶ Grundsätzliches
- ▶ Ermittlung der Grundsteuer
- ▶ Transparenzregister



# GEMEINDE OSDORF

## Grundsätzliches - Grundsteueraufkommen

- ▶ Gesamthöhe Gemeinden/Städte SH über 500 Mio. €
- ▶ Wichtige Einnahmequelle der Gemeinden/Städte
- ▶ Dient der Finanzierung von Schulen, KITA's, Straßen...

Für Osdorf im Jahr 2023  
= 406.125,51 €





## Grundsätzliches - Rechtsprechung

Die Rechtsprechung hält bisher das Bewertungsrecht für rechtmäßig

- FG Sachsen - Urteil 2 K 574/23

*Feststellung der Grundstückswerte in Sachsen rechtmäßig*

- BFH - Beschluss II B 78/23

*verfassungskonform auszulegen, dass bei der Grundsteuerwertfeststellung im Einzelfall der Nachweis eines niedrigeren Werts erfolgen kann.*

- FG Köln - Urteil 4 K 2189/23 (noch nicht rechtskräftig)

*neue Grundsteuerbewertung ist nicht zu beanstanden*



# GEMEINDE OSDORF

## Grundsätzliches - Aufkommensneutralität

- ▶ Bund- und Länderfinanzminister:  
*„Die Grundsteuerreform muss aufkommensneutral umgesetzt werden, d.h. dass die Reform der Grundsteuer nicht einher geht mit einer Erhöhung des Steueraufkommens“*
- ▶ Keine „Absage“ an jegliche Aufkommenserhöhung.
  - ▶ Über die kommunale Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 des Grundgesetzes (GG) besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen.
  - ▶ Dazu kommen die haushaltsrechtlichen Pflichten nach §§ 76 ff GO  
→ Haushaltsausgleich und finanzielle Leistungsfähigkeit
- ▶ Aufkommensneutralität bezieht sich nur auf das Gesamtaufkommen der Gemeinde und ist kein „Versprechen“ an den einzelnen Steuerpflichtigen

Folgen: Die Grundsteuer 2025 kann für das einzelne Grundstück höher oder geringer ausfallen als vorher.

Zahlt also der Einzelne ab 2025 mehr Grundsteuer, ist der Grund dafür in erster Linie in der Neubewertung zu suchen!



# GEMEINDE OSDORF

## Grundsätzliches - Aufkommensneutralität

CIP

### Ergebnisplan 2025

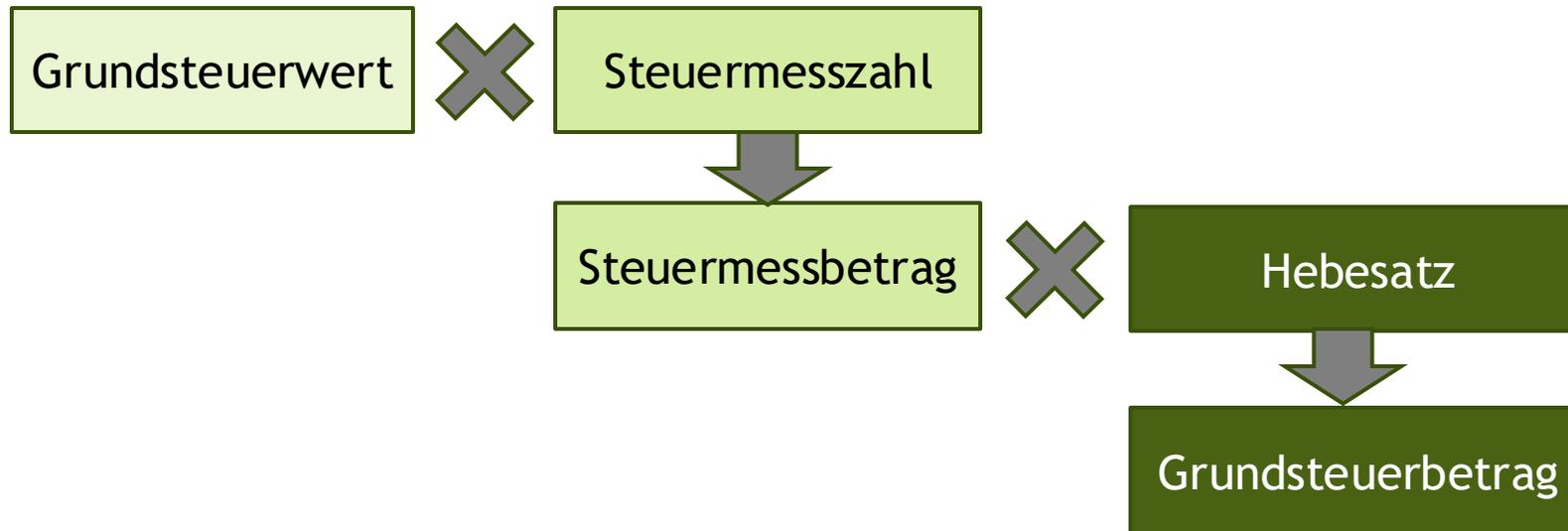
Gemeinde: 07 Osdorf

Seite : 3  
 Datum: 13.11.2024  
 Uhrzeit: 07:40:57

| Ertrags- und Aufwandsarten |   |   | Ergebnis des Vorjahres | Ansatz des Vorjahres | Ansatz des Haushaltsjahres | Planung Haushaltsjahr + 1 | Planung Haushaltsjahr + 2 | Planung Haushaltsjahr + 3 |
|----------------------------|---|---|------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                            |   |   | 2023                   | 2024                 | 2025                       | 2026                      | 2027                      | 2028                      |
|                            |   |   | in EUR                 | in EUR               | in EUR                     | in EUR                    | in EUR                    | in EUR                    |
| 1                          | 2 | 3   | 4                      | 5                    | 6                          | 7                         | 8                         | 9                         |
| 40                         | 1 | Steuern und ähnliche Abgaben                  | 2.660.017,47           | 2.821.500            | <b>3.013.300</b>           | 3.030.900                 | 3.074.100                 | 3.118.100                 |
|                            |   | 4011000 Grundsteuer A                         | 54.622,09              | 53.600               | <b>44.000</b>              | 44.000                    | 44.000                    | 44.000                    |
|                            |   | 4012000 Grundsteuer B                         | 351.503,42             | 350.900              | <b>363.700</b>             | 367.300                   | 371.000                   | 374.700                   |
|                            |   | 4013000 Gewerbesteuer                         | 431.795,96             | 425.000              | <b>450.000</b>             | 431.300                   | 437.700                   | 444.300                   |
|                            |   | 4021000 Gemeindeanteil an der Einkommensteuer | 1.591.632,00           | 1.738.500            | <b>1.894.100</b>           | 1.922.500                 | 1.951.300                 | 1.980.600                 |
|                            |   | 4022000 Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer    | 60.450,00              | 63.100               | <b>66.200</b>              | 67.500                    | 68.900                    | 70.300                    |



## Ermittlung der Grundsteuer



*Warum muss der Hebesatz steigen, obwohl auch die Grundsteuerwerte höher geworden sind?*

- Die Steuerkraftmesszahl 2025 beträgt nur noch ca. 1/10 des alten Rechts  
(Bsp. 0,31 Promille für Ein- und Zweifamilienhäuser pp./ bisher 2,6 bis 3,5 Promille )



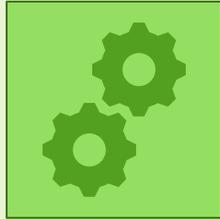
# GEMEINDE OSDORF

## Ermittlung der Grundsteuer B



**Grund-  
steuerwert**

Steigt gegenüber  
Einheitswert deutlich  
(grundstücksbezogen)



**Steuermess-  
zahl**

sinkt erheblich  
(gesetzlich, gilt für alle  
Grundstücke)



**Hebesatz**  
(aufkommensneutral)

- in 86% der Gemeinden  
muss der Hebesatz steigen
- in 12% der Gemeinden kann  
der Hebesatz sinken



## Ermittlung der Grundsteuer

► Beispiel: Grundsteuer B - Doppelhaushälfte ca. 30 Jahre alt

| Grundsteuer B bisher    |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Einheitswert            | 25.300 €        |
| Steuermesszahl          | 2,6‰            |
| Messbetrag              | 65,66 €         |
| Hebesatz<br>lt. Satzung | 390%            |
| <b>Grundsteuer</b>      | <b>256,08 €</b> |

| Grundsteuer B ab 2025           |                 | Veränderung      |
|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Grundsteuerwert                 | 170.400 €       | 6,73 fach        |
| Steuermesszahl                  | 0,31‰           | 0,12 fach        |
| Messbetrag                      | 52,82 €         | 0,80 fach        |
| Hebesatz<br>(aufkommensneutral) | 539%            | 1,38 fach        |
| <b>Grundsteuer</b>              | <b>284,70 €</b> | <b>1,11 fach</b> |



**GEMEINDE OSDORF**

... in Osdorf:

## Hebesätze für Osdorf

(voraussichtlicher Beschluss der Gemeindevertretung  
am 17.12.2024)

Grundsteuer A bis 2024 - 380 v.H.      ab 2025 - 525 v.H.

Grundsteuer B bis 2024 - 380 v.H.      ab 2025 - 487 v.H.



**GEMEINDE OSDORF**

## Nützliche Links

- ▶ [schleswig-holstein.de](https://www.schleswig-holstein.de) - Allgemeine Fragen zur Grundsteuer
- ▶ [schleswig-holstein.de](https://www.schleswig-holstein.de) - Wie geht das - Grundsteuerportale