

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



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

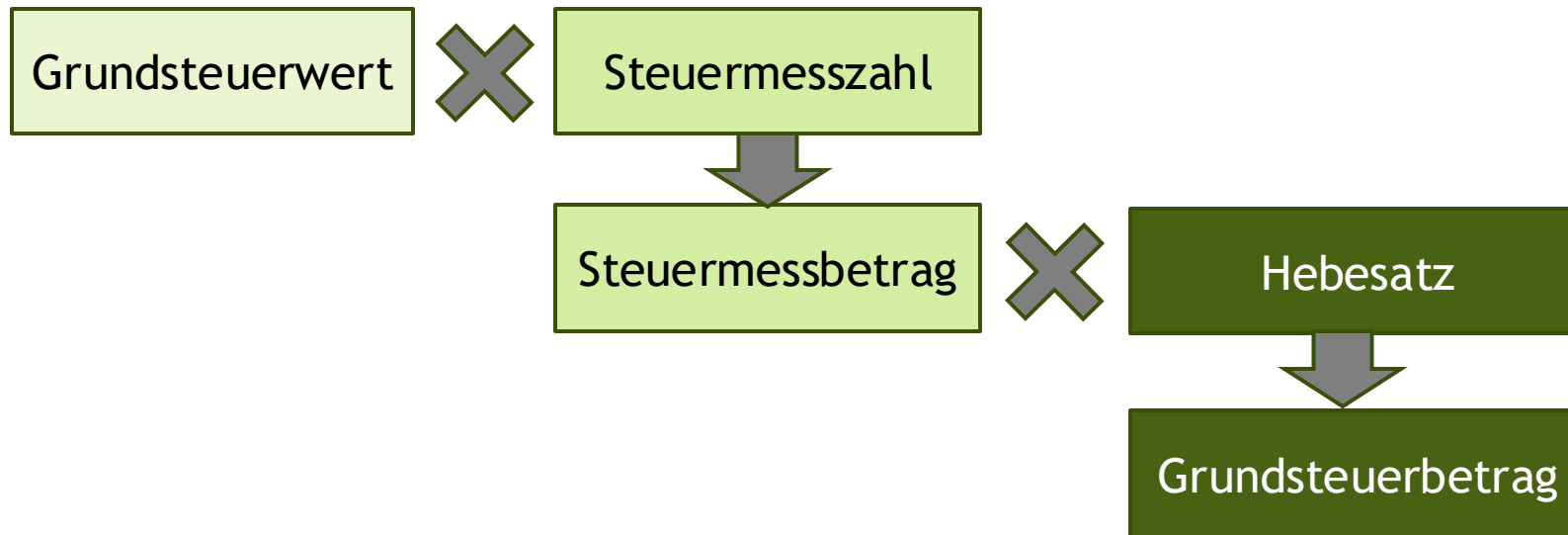
Gemeinde: 07 Osdorf

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	3.013.300	3.030.900	3.074.100	3.118.100
		4011000 Grundsteuer A	54.622,09	53.600	44.000	44.000	44.000	44.000
		4012000 Grundsteuer B	351.503,42	350.900	363.700	367.300	371.000	374.700
		4013000 Gewerbesteuer	431.795,96	425.000	450.000	431.300	437.700	444.300
		4021000 Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	1.591.632,00	1.738.500	1.894.100	1.922.500	1.951.300	1.980.600
		4022000 Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	60.450,00	63.100	66.200	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)



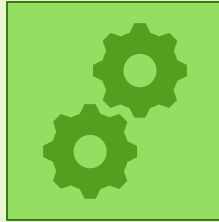
GEMEINDE OSDORF

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 lt. Satzung	390%
Grundsteuer	256,08 €

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



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