

**Konsolidierungspotenziale 2025 – 2027;****Hier: Festsetzungs- und Feststellungsverfahren für die Grundsteuer B –**

In der Informationsveranstaltung des Stadtrates am 15.04.2024 legte die Verwaltung als Diskussionsgrundlage für die Beratungen zum Haushalt und für die Mittelfristplanung einen umfangreichen Katalog möglicher Konsolidierungspotenziale vor. Als gewichtiges Potenzial ist dabei im Aufgabenbereich *II.20.0003.1* das Festsetzungs- und Feststellungsverfahren für die Grundsteuer B beschrieben.

Die sehr transparent gefassten Listen sollen dem Stadtrat eine geeignete Übersicht und Grundlage für die Beratungen zur Haushaltskonsolidierung 2025 bis 2027 sein. In Bezug auf das bezeichnete Potenzial „Grundsteuer B“ ist dabei jedoch eine differenzierte Betrachtung geboten.

Die Anpassung des Hebesatzes für die Grundsteuer B muss aus zwei Blickwinkeln betrachtet werden. Zum einen befindet der Stadtrat im Zuge der Haushaltskonsolidierung über den Verwaltungsvorschlag einer möglichen Grundsteuererhöhung, als Schritt zwei sind zudem die Auswirkungen der ab 2025 geltenden Neuregelungen der Grundsteuerreform zu berücksichtigen.

Nach den heute vorliegenden Erkenntnissen zur Grundsteuerreform 2025 wird ungeachtet des Konsolidierungsvorschlages Grundsteuererhöhung eine notwendige Anpassung des Hebesatzes nach oben hin erforderlich werden, um die Grundsteuereinnahmen reformbezogen aufkommensneutral zu halten.

Aufgrund des offenen Bearbeitungsstandes der Grundsteuermessbeträge, die Stadt benötigt noch bislang ausstehende Grundlagenbescheide des Finanzamtes, können verlässliche Proberechnungen und die durchzuführenden vorbereitenden Maßnahmen zur Kalkulation eines möglichen künftigen Hebesatzes für die Grundsteuer B zum 01.01.2025 frühestens ab Mitte des Jahres vorgenommen werden.

Das Finanz- und Liegenschaftsreferat empfiehlt deshalb, die abschließende Beratung über das beschriebene Potenzial „Festsetzungs- und Feststellungsverfahren für die Grundsteuer B – Erhöhung der Grundsteuer B“ vorerst noch zurückzustellen und die Entscheidung hierzu auf Herbst 2024 zu verschieben.

Erläuterungen zu den Überlegungen der Hebesatzanpassung:

**1. Konsolidierungspotenzial „Grundsteuermehreinnahmen“:**

Die in den Listen in den einzelnen Stufen dargestellte Erhöhung der Grundsteuer folgt der Zielsetzung, Einsparpotenziale bzw. Mehreinnahmen zu generieren. Die im Katalog grün gekennzeichnete Anhebung des Hebesatzes von 460 Punkten auf 490 Punkten und damit möglichen Mehreinnahmen von rd. 2,1 Mio. Euro p. a. bezieht sich auf die „alte“ Grundsteuer. Zu beachten ist, dass – sofern aus der Grundsteuer künftig Mehreinnahmen erzielt werden sollen – die Summe der angestrebten Mehreinnahmen dann hebesatztechnisch in die „neue“ Grundsteuer zu übersetzen ist.

**2. Reform der Grundsteuer ab 01.01.2025**

Hier gilt es, im Sinne des Gesetzgebers den gemeindlichen Hebesatz nach den neuen Berechnungsgrundlagen und gesetzlichen Vorgaben in der Weise zu fassen, dass er nach Vorliegen aller vom örtlich und sachlich zuständigen Finanzamt ermittelten Messbeträge insgesamt betrachtet die Grundsteuereinnahme B, in Teilen auch A, gemeindebezogen aufkommensneutral hält.

Konkret folgt hieraus, dass ungeachtet einer Erhöhung des Hebesatzes zur Erzielung höherer Einnahmen bei der Grundsteuer B, vgl. hierzu Nummer 1 wie vor, aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 je nach Ergebnis der Vergleichsberechnungen eine noch gesonderte Anhebung oder Minderung des Hebesatzes zu erfolgen hat.

Diese konkrete, ausschließlich auf die Grundsteuerreform bezogene Hebesatzfestsetzung ist spätestens im Herbst 2024 zwingend vorzunehmen, ansonsten dürfte mit Ablauf des Kalenderjahres 2024 ohne eine entsprechende Neufestsetzung des Hebesatzes die Grundsteuer B nicht mehr erhoben werden.

Das dazu erforderliche Instrument ist eine zur Haushaltssatzung völlig eigenständig stehenden sog. **Hebesatzsatzung**, wirkend ab 2025. Geplant ist, den entsprechenden Satzungsentwurf mit plausiblen Finanz- und Vergleichsdaten im ersten Sitzungslauf des Stadtrates nach den Sitzungsferien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Grundsteuerreform 2025, wie bereits dem Stadtrat am 15.04.2024 in der Informationsveranstaltung aufgezeigt, kann heute noch keine verbindliche Empfehlung für eine künftige Festlegung des Hebesatzes Grundsteuer B vorgelegt werden.

Derzeit sind rund 11 % aller bei der Stadt Ingolstadt vorliegenden Grundsteuerfälle als noch offen zu führen, d. h. die vom Finanzamt zu ermittelnden und festzusetzenden Grundsteuerermessbeträge (Grundlagenbescheide) liegen der Stadt noch nicht vollständig vor.

Mengenbezogen betreffen diese derzeit noch zu bearbeitenden Vorgänge monetär betrachtet in Summe rund 17 % der gesamten Jahresgrundsteuereinnahmen.

Nachdem die Grundsteuerveranlagung und Erhebung einem zweistufigen Verfahren unterliegt (Grundlagenbescheid der Finanzverwaltung – Erlass des Grundsteuerbescheides auf Basis dieser Grundsteuerermessbeträge durch die Kommune), ist mit entsprechenden Berichtigungen bis in das Jahr 2025 hinein zu rechnen. Aussagekräftige und im Ergebnis verlässliche Probeberechnungen zur Festlegung eines aufkommensneutralen Hebesatzes können derzeit von der Verwaltung noch nicht vorgenommen werden. Der Freistaat hat zugesichert, den Kommunen rechtzeitig noch entsprechende Hilfestellungen und Ausführungsbestimmungen zur Verfügung zu stellen.

#### **Anmerkung zur Vergleichbarkeit der Hebesatzhöhe:**

Trotz mehrerer Versuche war es nicht möglich, solide und verlässlich die Hebesatzhöhe nach altem und nach neuem Recht aufkommensneutral zu vergleichen.

Bisher vergleichbare Grundstücke bzw. Gebäude hinsichtlich deren Größe und Nutzung können künftig völlig andere Werte erhalten. D. h. es sind deutliche Spreizungen der Grundsteuerlast nach oben wie auch nach unten hin möglich.

#### **Vorschlag zum weiteren Vorgehen:**

Aus den vorgehenden Darstellungen zum Sachverhalt empfiehlt die Verwaltung:

1. die noch ausstehenden Bewertungen und Festlegungen in den Grundlagenbescheiden (Steuerermessbeträge des Finanzamtes) abzuwarten
2. die Beratungen über das Konsolidierungspotenzial *Grundsteuererhöhung B* bis zur Vorlage der Probe- und Vergleichsberechnungen über einen neuen Hebesatz aufgrund der Grundsteuerreform 2025 vorerst zurückzustellen
3. als Bestandteil des Verwaltungsvorschlags dem Stadtrat die Auswirkungen über mögliche ermäßigte Hebesätze und über erweiterte Erlassverfahren nach den Art. 5 und 8 des Bayer. Grundsteuergesetzes darzustellen.

zu 3:

Die Einführung gesonderter Hebesätze bei der Stadt nach Art. 5 des Bayer. GrStG hätte zur Folge, dass für die dort genannten privilegierten Sachverhalte, das Finanzamt berücksichtigt diese Anpassungen bereits im Grundlagenbescheid in Form eines reduzierten Messbetrages, die Grundsteuerzahllasten für diese Vorgänge deutlich reduziert würden. Die hieraus fehlenden Grundsteueranteile müssten bei Beibehaltung der Aufkommensneutralität der Gesamteinnahmen dann zusätzlich von den anderen verbleibenden Eigentümern getragen werden.

Aus dieser Gesamtschau wird deshalb empfohlen, im Zuge der jetzigen Konsolidierungsberatungen die Festlegung konkreter Grundsteuerhebesätze auszuklammern und die Diskussion in den Herbst zu verlegen. Die Verwaltung sieht sich dann in der Lage, entsprechende Vergleichsgrößen/-berechnungen und dergleichen Auswirkungen dem Stadtrat vorzulegen und eine Beschlussempfehlung abzugeben.

