

## Informationen zur Grundsteuerreform

*Liebe Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Schellhorn,*

im Dezember stehen die Haushaltsberatungen für das kommende Jahr an. Diese werden von bedeutenden Herausforderungen geprägt sein: gestiegene Kosten, notwendige Investitionen und die Umsetzung der Grundsteuerreform ab 2025.

### Was bedeutet die Grundsteuerreform?

Das Bundesverfassungsgericht hat die bisherigen Bewertungsgrundlagen für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt. Daher wird die Steuer künftig auf Basis aktualisierter Grundstückswerte berechnet. Dabei können sich für einzelne Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer die Beiträge erhöhen oder senken, abhängig von der Neubewertung der Grundstücke.

Im Zuge der Grundsteuerreform wurde seitens des Landes das politische Ziel ausgegeben, dass das Gesamt-Grundsteuer-Aufkommen jeder Gemeinde reformbedingt weder steigt noch sinkt (Aufkommensneutralität). Die verfassungsrechtlich festgeschriebene Hebesatzautonomie der Kommunen bleibt hiervon jedoch unberührt.

Zur Information der Öffentlichkeit und zur Unterstützung der Gemeinden bei ihrer Entscheidung über die neuen Hebesätze hat das Land Anfang September 2024 ein Transparenzregister eingerichtet. Für jede Gemeinde werden diejenigen Hebesätze ausgewiesen, die zu einer aufkommensneutralen Erhebung der Grundsteuer führen würden.

Zum vollständigen Transparenzregister gelangen Sie hier:

<https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuerreform>

### Unsere Aufgaben als Gemeinde

Für uns als Gemeinde bedeutet die Reform, die neuen Hebesätze rechtzeitig festzulegen. Der aktuelle Hebesatz der Grundsteuer B liegt in Schellhorn bei 370 %. Die Berechnung eines aufkommensneutralen Hebesatzes ergab 444 %. Die Entscheidung über die zukünftige Höhe wird im Rahmen der kommenden Haushaltsberatungen zu treffen sein.

### Ihre Beteiligung ist wichtig

Wir möchten Sie zu den öffentlichen Sitzungen des Strategieausschusses (05.12.2024) und der Gemeindevertretung (12.12.2024) einladen, um Ihre Fragen zu stellen und sich einzubringen. Auch können Sie sich vorher an unsere MOIN Fraktion wenden.

### Wie hoch wird der Hebesatz für die Gemeinde Schellhorn für das Jahr 2025 sein?

Für die Gemeinde Schellhorn weist das Transparenzregister des Landes folgende Hebesätze für eine aufkommensneutrale Erhebung der Grundsteuer aus:

Steuerart	Hebesatz aktuell	Hebesatz aufkommensneutral
Grundsteuer A	304 %	368 %
Grundsteuer B	370 %	444 %

Auch wenn die Reform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet werden soll, die Gesamtheit der Steuerzahler/-innen in der Gemeinde also nicht mehr oder weniger Grundsteuer zahlt, werden sich die individuellen Steuerbeträge teils deutlich verändern. Einige werden künftig mehr Grundsteuer zahlen müssen, andere weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und - angesichts der bisherigen Ungleichbehandlungen aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte - unvermeidbar.

### Wie wird die Grundsteuer berechnet?

Die zu zahlende Grundsteuer berechnet sich wie folgt: Der Grundsteuerwert wird durch das Finanzamt ermittelt und mit der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl multipliziert. Der sich daraus ergebende Steuermessbetrag wird mit dem sogenannten Grundsteuer-Messbescheid durch das Finanzamt festgesetzt.

Die Höhe des Hebesatzes wird durch die Gemeinde festgelegt. Mit diesem wird der Messbetrag aus dem Bescheid des Finanzamtes ein weiteres Mal multipliziert. Das Ergebnis ist der jährlich an die Gemeinde zu zahlende Grundsteuerbetrag. Die Zahlung erfolgt in der Regel mittig zum Quartal.

### Beispiel:

Ein mit einem älteren Einfamilienhaus bebautes Grundstück hat nach dem bisherigen Grundsteuerrecht einen Messbetrag von 40,10 €. Ausgehend von einem Hebesatz von 370% ergab sich damit ein jährlicher Grundsteuerbetrag von 148,37 €.

Die Neubewertung des Grundstückes nach der Grundsteuer-Reform hat für das gleiche Grundstück einen Messbetrag von 90,95 € ergeben. Bei Anwendung des im Transparenzregister ausgewiesenen aufkommensneutralen Hebesatzes für die Gemeinde von 444% würde sich künftig eine jährliche Steuerbelastung von 403,82 € ergeben.

Der Eigentümer wird also zukünftig mehr zu zahlen haben. Es wird aber auch Eigentümer geben, die haben einen niedrigeren Messbetrag als bisher und zahlen dadurch möglicherweise auch weniger Grundsteuer.

### Unsere Handlungsoptionen als Gemeinde

Wir haben verschiedene Optionen, um auf die finanzielle Lage zu reagieren:

#### 1) Anpassung der Hebesätze

Eine moderate Anhebung könnte notwendig werden, um unsere Haushaltsziele zu erreichen.

#### 2) Priorisierung von Projekten

Gegebenenfalls müssen wir in einzelnen Bereichen Prioritäten setzen und Projekte, die nicht zwingend sofort umgesetzt werden müssen, zurückstellen.

#### 3) Effizienzsteigerung und Einsparungen

Wo möglich, werden wir Einsparmöglichkeiten in Verwaltung und Projekten prüfen, um den Haushalt zu entlasten.