



Westerstede

Kreisstadt im Grünen

Informationsvorlage

26/2100

öffentlich

Stadt Westerstede

Der Bürgermeister

Gesehen:

Kämmerer _____ Allg. Vertr. _____ BGM _____

Betreff

Entwicklung der Grundsteuer - Grundsteuerreform

Sachbearbeitende Dienststelle:

Amt für Finanzen

Datum

22.05.2026

Sachbearbeitung:

Silvia Dierßen

Beteiligte Dienststellen:

Beratungsfolge

Haushaltsausschuss ()

Sitzungstermin

09.06.2026

Status

Ö

Sachverhalt:

In der Vorlage 24/1800 zum Beschluss über die Höhe der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 aufgrund der Grundsteuerreform wurde bereits darauf hingewiesen, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht alle Messbeträge vom Finanzamt vorgelegen haben. Zwischenzeitlich liegen diese jedoch vor und wurden zur Erhebung der Grundsteuer verarbeitet. Grundlage für den beschlossenen Hebesatz von 280 % war die Aufwandsneutralität zum alten Grundsteuerrecht. Die ursprünglichen Berechnungswerte haben sich nunmehr verändert. Anhand der anliegenden Vergleichsberechnung ist ersichtlich, dass der Hebesatz nach aktuellem Stand 285 % betragen müsste, um den gleichen Steuerertrag zu generieren, der vor der Grundsteuerreform erzielt wurde.

Auf Grundlage der aufwandsneutralen Berechnung der Grundsteuer soll für die Grundsteuer A und B insgesamt ein Ertrag von 3.798.800 € pro Jahr erzielt werden. Im Durchschnitt der Jahre 2025 und 2026 wurde jedoch nur ein Ertrag von 3.740.450 € generiert. Dies führt zu einer durchschnittlichen Mindereinnahme von rd. 58 T € pro Jahr. Eine Anpassung des Hebesatzes auf 285 % würde die angestrebte Aufwandsneutralität wiederherstellen. Eine Darstellung der Grundsteuerentwicklung wird in der Sitzung vorgestellt.

Aktuell ist eine Änderung des niedersächsischen Grundsteuergesetzes in der Beschlussfassung. Da sich das Land Niedersachsen für das wertunabhängige Flächen-Lage-Modell zur Bewertung der Grundstücke entschieden hat, bestehen teilweise deutliche Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken. Diese Verschiebung war bereits im Vorfeld bekannt und es ist vorgesehen, die neue Belastungsverschiebung nach der Hauptfeststellung zum 31.12.2027 zu evaluieren.

Es bestehen jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt besonders gelagerte Härtefälle. Für diese Härtefälle soll es künftig eine gesetzliche Grundlage geben, auf derer die Gemeinde entsprechende Erlasse aussprechen kann. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erträge unwesentlich sinken werden, der Verwaltungsaufwand jedoch anwächst.

Eine Entscheidung über mögliche, weitere Schritte bleibt der politischen Beratung vorbehalten.

Anlagen:

Unterschrift Amtsleiter

Korrekturberechnung aufwandsneutraler Hebesatz

Korrekturberechnung aufwandsneutraler Hebesatz zum 01.01.2026

		Grundsteuer		
		A	B	Gesamtaufkommen
2025	Steuerertrag Grundsteuer A und B	199.664,73 €	3.446.858,07 €	3.646.522,80 €
2026	Steuerertrag Grundsteuer A und B	253.916,90 €	3.580.462,16 €	3.834.379,06 €
Summe		453.581,63 €	7.027.320,23 €	7.480.901,86 €
Jahresdurchschnitt		226.790,82 €	3.513.660,12 €	3.740.450,93 €

Zwischen dem erwarteten Ertrag und dem durchschnittlichen Jahresertrag besteht eine Differenz von

58.306,42 €

Neuberechnung aufwandsneutraler Hebesatz

Jahresdurchschnitt	Hebesatz	Grundsteuermessbetrag
3.740.450,93 €	280%	1.335.875,33 €

Um einen Grundsteuerertrag in Höhe von

3.798.757,35 € zu generieren muss der Hebesatz auf

Grundsteuerertrag	Messbetrag	Grundsteuerhebesatz (aufwandsneutral)
3.798.757,35 €	1.335.875,33 €	284,3647%

angepasst werden.

Eine Anpassung des Grundsteuerhebesatzes, rückwirkend ab dem 01.01.2026 auf 285 % wäre eine Korrektur des aufwandsneutralen Hebesatzes. Im Jahresdurchschnitt fehlen derzeit Erträge von rd. 58.000 €.