



► Nr. 2024/13645-02-01
öffentlich

Lübeck, 10.02.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Manfred Uhlig (E-Mail: manfred.uhlig@luebeck.de Telefon: 122 - 2010)

Bericht zum Änderungsantrag: Satzung zur Änderung der Hebesatzsatzung der Hansestadt Lübeck - Grundsteuer

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
25.02.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.02.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Berichtsauftrag zur Umsetzung der Grundsteuerreform in der Hansestadt Lübeck

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil: (nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

Bericht:

Parallel zum Beschluss über die Veränderung der Hebesätze Grundsteuer A und Grundsteuer B wurde die Verwaltung beauftragt, vor Versand neuer Grundsteuerbescheide der Bürgerschaft zum Stand der Vorbereitungen zur Sitzung der Bürgerschaft im Februar 2025 zu berichten. Dieser Bericht soll mindestens Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- aktueller Anteil der in den Datenbestand der HL eingepflegten Fälle am Gesamtbestand
- Umfang und erkennbare Auswirkungen von Korrekturen bei den in den Datenbestand der HL eingepflegten Veranlagungsfällen in Bezug auf die „vorläufigen Hebesätze“ laut Transparenzregister des Landes Schleswig-Holstein
- die angestrebte Aufkommensneutralität der neuen Steuererhebungsmethode im Vergleich zur bisherigen Erhebungsform
- weiterer zeitlicher Ablauf.

Zudem sollen Bescheide zur neu berechneten Grundsteuer erst versendet werden, nachdem

- mindestens 60% aller Veranlagungsfälle in den Datenstand der HL eingepflegt sind
- diese Daten plausibilisiert und ggf. korrigiert worden sind.

Die obigen Voraussetzungen liegen vor, so dass ab März 2025 mit dem Versand neuer Bescheide zur Grundsteuer auf Basis des neu beschlossenen Hebesatzes begonnen werden kann. Mit den weiter importierten Datensätzen plausibilisieren sich die überschlägigen eigenen Berechnungen sowie die des Finanzministeriums aus September 2024, wonach die gewählte und beschlossene Höhe der Hebesätze dazu führen kann, dass für die Hansestadt

Lübeck die Summe der erhobenen Steuerbeträge mit denen der Vorjahre übereinstimmt. Die aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform soll damit gewährleistet werden.

Zu den weiterhin gewünschten Informationen sowie zum weiteren Verfahren wird wie folgt berichtet:

Die Meldungen des Finanzamtes über die neuen Messbeträge erfolgen elektronisch über die Plattform ELSTER-Transfer. Alle Daten, die dort vom Finanzamt Lübeck eingestellt wurden, liegen tagesaktuell der Hansestadt Lübeck vor. Über eine Schnittstelle können die aufbereiteten Daten in die bestehende Software übertragen werden. Die Auswertung berücksichtigt zum Berichtszeitpunkt den Datenbestand bis zum 24.01.2025.

Über den Datentransfer sind 77 812 einzelne Datensätze abgerufen worden. In der Hansestadt Lübeck gibt es rund 67.500 Grundsteuerobjekte. Damit liegen bereits schon jetzt mehr Meldungen als vorhandene Grundsteuerobjekte vor. Hierbei handelt es sich um bereits erfolgte Fehlerkorrekturen, Doppelmeldungen, Änderungen von Eigentumsverhältnissen und ähnliches. Lässt man diese Fälle unberücksichtigt, verbleiben 55.945 Meldungen neuer Messbeträge für vorhandene Grundsteuerobjekte. Dies entspricht einer Quote von rd. 83 %.

Für die Fälle der Grundsteuer A liegen 278 Meldungen von bisher 507 Objekten an neuen Messbeträgen vor, was einen Prozentanteil von rd. 55 % widerspiegelt.

Für die Fälle der Grundsteuer B liegt eine Anzahl von 55.667 Meldungen von 66.917 möglichen Objekten an Messbeträgen vor. Somit beträgt der Anteil hier rd. 83,19%.

Die Summe der vorliegenden Messbeträge ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuer B beläuft sich auf 5.563.313 EUR. Im Vergleich dazu lag die Summe für dieselben Objekte im Jahr 2024 bei 6.291.095 EUR. Es ist damit festzustellen, dass alleine durch die Bewertung der Grundstücke eine niedrigere Gesamtsumme erzielt wird. Nach dem vorliegenden Datenbestand reduziert sich das Volumen der Messbeträge um rund 12,5%.

Bei der Grundsteuer A erhöhen sich nach den bisherigen Meldungen die Messbeträge um 20 %. Wie sich die restlichen noch ungemeldeten bzw. unbekannte Fälle auswirken, kann nicht valide gesagt werden. Die hohe Rücklaufquote in der Grundsteuer B, welche von der Objektanzahl maßgeblich das Aufkommen in der Grundsteuer insgesamt prägt, lässt aber die Annahme zu, dass sich der prozentuale Wert nicht mehr groß verändern wird. Die Grundsteuer A hat durch die Reform insgesamt eine große Änderung bei der Bewertung erfahren: so werden Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen, nicht mehr mit dem eigentlichen Betrieb bewertet. Auch die eher niedrige Rücklaufquote lässt durchaus Veränderungen zu.

Das Transparenzregister des schleswig-holsteinischen Finanzministeriums hat für Lübeck für die Grundsteuer B den Hebesatz von 575 v.H. bei aufkommensneutraler Umsetzung der Reform errechnet. Nach Auswertung der bisher vorliegenden Daten spiegelt der Hebesatz die Aufkommensneutralität gut wider:

Jahr	Messbeträge in EUR	Hebesatz v. H.	Zu erzielende GR B in EUR
2024	6.291.095	500	31.455.475
2025	5.563 313	575	31.989.050

Da beim Finanzamt sich aber noch rund 18 % der Bescheide im Rechtsbehelfsverfahren befinden, sind Korrekturen in der Höhe zu erwarten. Auch sind noch nicht alle Daten auf Plausibilität geprüft worden. Zusammen mit den noch rund 13 % fehlenden Datensätzen ist zumindest gesichert, dass die Hebesatzanpassung berechtigt und maßvoll erfolgt ist.

Wie oben bereits dargestellt können die Aussagen für die Grundsteuer A nicht so valide getroffen werden wie zu der Grundsteuer B. Der Vollständigkeit halber werden diese hier aber mit aufgelistet:

Jahr	Messbeträge in EUR	Hebesatz v. H.	Zu erzielende GR A in EUR
2024	25.284	400	101.136
2025	30.110	412	124.053

Es wird zu Belastungsverschiebungen kommen. Dieses ist die zwangsläufige Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtsurteils und der darauf basierenden Grundsteuerreform. Durch die Anpassung des Hebesatzes können nicht alle Veränderungen aufgefangen oder abgedeckt werden.

Ab Ende März 2025 werden die Steuerpflichtigen sukzessive ihre neuen Steuerbescheide erhalten.

Anlagen:

Bürgermeister Jan Lindenau