



## Pressemitteilung

### Stadt Aurich beschließt neue Hebesätze für Grund- und Gewerbesteuer

Der Rat der Stadt Aurich hat eine wichtige Entscheidung zur Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer getroffen. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen der Grundsteuerreform, die ab dem 1. Januar 2025 in Kraft tritt. Ziel der Reform ist es, ein gerechteres und moderneres Steuersystem zu schaffen.

**Hintergrund der Reform** Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basierte auf veralteten Einheitswerten, die in Westdeutschland zuletzt 1964 und in Ostdeutschland 1935 festgelegt wurden. Diese Werte entsprachen nicht mehr den aktuellen Marktverhältnissen und führten zu Ungerechtigkeiten bei der Steuerbelastung. Das Bundesverfassungsgericht erklärte das bisherige System 2018 für verfassungswidrig und forderte eine Neuregelung bis Ende 2024.

**Das neue Modell in Niedersachsen:** Das Land Niedersachsen hat ein sogenanntes „Flächen-Lage-Modell“ eingeführt. Dieses Modell berücksichtigt die Grundstücksfläche, die Nutzfläche des Gebäudes sowie einen Lagefaktor, der die Attraktivität und Lage des Grundstücks einbezieht. Anders als in anderen Bundesländern wird der Verkehrswert des Grundstücks nicht zur Berechnung herangezogen.

**Aufkommensneutralität:** Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Reform keine Veränderung in der Gesamteinnahme der Grundsteuer für die Kommunen zur Folge haben soll. Das heißt, obwohl sich die Berechnungsgrundlagen ändern und möglicherweise für einzelne Grundstückseigentümer die Steuerlast steigt oder sinkt, soll das Gesamtaufkommen der Grundsteuer auf dem bisherigen Niveau bleiben. Diese Vorgabe kann nur über den Hebesatz der Kommune erreicht werden, da die vom Finanzamt ermittelten Steuermessbeträge mit diesem Hebesatz multipliziert werden, was am Ende die individuelle Grundsteuer ergibt.

**Kurz gesagt: wenn die Summe der Messbeträge höher ausfällt, als der alte Wert, ist der Hebesatz für die Aufkommensneutralität zu senken und umgekehrt.**

Jedoch besteht hierzu keine gesetzliche Verpflichtung. Unabhängig von der Verfahrensumstellung kann die Haushaltssituation einer Kommune eine Anhebung der Hebesätze erfordern, was im niedersächsischen Landesrecht zulässig ist. Für das Jahr 2025 wurden auf Basis der vorliegenden Daten folgende aufkommensneutrale Hebesätze errechnet:

- **Grundsteuer A:** 505 % (bisher 420 %)
- **Grundsteuer B:** 368 % (bisher 441 %)

Eine Festsetzung der Hebesätze unterhalb dieser Vorgaben würde einen Verzicht auf Einnahmen aus der Grundsteuer bedeuten. Angesichts der aktuellen und zukünftigen Haushaltslage hat die Verwaltung dringend davon abgeraten. Ziel sei es, die finanzielle Stabilität der Stadt zu sichern und gleichzeitig die Belastung für die Bürgerinnen und Bürger so gering wie möglich zu halten. Trotz angespannter Haushaltslage und einem geplanten „Rekord-Defizit“ für 2025 hat der Rat der Stadt Aurich von einer

zusätzlichen Steuerbelastung für den Bürger abgesehen und sich für den ermittelten aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B und einen unveränderten, also „aufkommensmindernden“, Hebesatz für die Grundsteuer A entschieden.

**Festsetzung der Hebesätze:** Der Rat der Stadt Aurich hat am 12.12.2024 folgende Hebesätze festgesetzt:

- **Grundsteuer A:** 420 % (bisher 420 %)
- **Grundsteuer B:** 368 % (bisher 441 %)

Da sich aufgrund von zu erwartenden Korrekturen bei den Messbeträgen im ersten Halbjahr 2025 die Datenbasis noch deutlich ändern kann, bleibt hier eine erneute Anpassung der Hebesätze vorbehalten. Eine solche Anpassung ist rückwirkend zum 01.01.2025 bis zum 30.06. möglich.

Die Stadt Aurich betont, dass die neuen Hebesätze notwendig sind, um die finanzielle Stabilität der Stadt zu gewährleisten, die Anforderungen der Grundsteuerreform zu erfüllen und gleichzeitig die Belastung für die Bürgerinnen und Bürger so gering wie möglich zu halten.