

# Beschlussvorlage

**EGem Stadt Tangerhütte**  
**Bürgermeister**

**Vorlage Nr.: BV 0148/2024**

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen: Amt für Verwaltungssteuerung	Datum: 17.10.2024
Bearbeiter: Anne-Kathrin Wienecke	Wahlperiode 2024 - 2029

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja   Nein   Enthaltung
Ortschaftsrat Bellingen	21.11.2024	abweichender Beschluss s. Seite 5	5   0   0
Ortschaftsrat Birkholz	26.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Demker	19.11.2024	nicht empfohlen	1   2   1
Ortschaftsrat Grieben	11.11.2024	empfohlen	6   0   0
Ortschaftsrat Hüselitz	19.11.2024	empfohlen	5   0   0
Ortschaftsrat Jerchel	28.11.2024	nicht beschlussfähig	-----
Ortschaftsrat Kehnert	29.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Lüderitz	12.11.2024	vertagt Begründung s. Seite 5	-----
Ortschaftsrat Ringfurth	22.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Schelldorf	19.11.2024	nicht empfohlen	0   4   0
Ortschaftsrat Schernebeck	26.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Schönwalde	27.11.2024	nicht empfohlen	0   5   0
Ortschaftsrat Uetz	27.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Windberge	19.11.2024	empfohlen	5   0   0
Ortschaftsrat Cobbel	04.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Weißewarte	07.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Uchtdorf	22.11.2024	empfohlen	5   0   0
Ortschaftsrat Bittkau	25.11.2024	empfohlen	4   0   0
Ortschaftsrat Tangerhütte	26.11.2024	nicht empfohlen	1   5   0
Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss	02.12.2024	empfohlen	3   2   5
Stadtrat	11.12.2024	abweichender Beschluss s. Seite 5	16   6   4

Betreff: Satzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt die Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß beiliegender Fassung.

## Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt		Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
	Jahr 2025		
EUR	Produkt-Konto:		61110.4011000, 4012000, 4013000
ggf. Stellungnahme Kämmerei			

## Anlagen: Satzung über die Festsetzung der Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

\_\_\_\_\_  
Andreas Brohm  
Bürgermeister

Siegel

## **Begründung:**

Gemäß § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) hat die Gemeinde Ihren Hebesatz festzusetzen.

### **Grundsteuergesetz (GrStG) § 25 Festsetzung des Hebesatzes**

- (1) Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermeßbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).
- (2) Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermeßbeträge festzusetzen.
- (3) Der Beschluß über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes ist bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluß über die Festsetzung des Hebesatzes gefaßt werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.
- (4) Der Hebesatz muß jeweils einheitlich sein
  1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft;
  2. für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

Wird das Gebiet von Gemeinden geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihrer bestimmten Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf eine bestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.

Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat in seiner Sitzung am 23.10.2024 eine Änderung des Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt beschlossen und ermöglicht den Städten und Gemeinden damit, für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke unterschiedlich hohe Hebesätze bei der Grundsteuer B festzusetzen.

Die entsprechende Beschlussempfehlung liegt als Anlage bei.

Die Kommunen haben nun die Möglichkeit differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und Nicht-Wohngrundstücke festzusetzen. Dies birgt rechtliche Risiken, auf die der Städte- und Gemeindebund im Rahmen der Gesetzesberatung sowie die Mitglieder des Landtages als auch uns Kommunen informiert hat.

Hier sind die möglichen rechtlichen Risiken, einfach erklärt:

1. Gleichbehandlung: Alle Grundstückseigentümer sollten fair und gleichbehandelt werden. Wenn die Hebesätze sehr unterschiedlich sind, könnte das als unfair angesehen werden. Das bedeutet, dass manche Eigentümer mehr zahlen müssen als andere, ohne dass es dafür einen guten Grund gibt.
2. Willkürliche Unterschiede: Die Hebesätze sollten auf nachvollziehbaren und sachlichen Gründen beruhen. Wenn die Unterschiede zwischen den Hebesätzen nicht gut begründet sind, könnte es rechtliche Probleme geben.
3. Diskriminierung: Es darf keine Diskriminierung bei der Festlegung der Hebesätze geben. Das bedeutet, dass niemand aufgrund von persönlichen Eigenschaften oder der Lage des Grundstücks benachteiligt werden darf.
4. Transparenz: Die Entscheidungsprozesse zur Festlegung der Hebesätze sollten klar und verständlich sein.

Nicht nur die Herausforderungen in der Umsetzung der Anwendung differenzierte Hebesätze, die nicht regelmäßig durch bereits vorhandene Software zu lösen ist, auch die Folgewirkung durch Widersprüche sind bei der Entscheidungsfindung zu beachten. Eine erste Betrachtung der bereits erfassten Daten (rund 1/3 der Abgabekonten) zeigt folgende Wirkungen:

Zeilenbeschriftungen	Summe von Jahreswert 2024	Summe von Jahreswert 2025 per Formel	Differenz 25 zu 24	in %
Einfamilienhaus	267884,74	348700,625	80.815,88 €	30,17
gemischtes Grundstück	26612,69	17641,26	- 8.971,43 €	-33,71
Geschäftsgrundstück	99316,28	45743,005	- 53.573,28 €	-53,94
Mietwohngrundstück	41913,23	72811,375	30.898,15 €	73,72
ohne	2319,48	1141,49	- 1.177,99 €	-50,79
sonstiges	7890,49	5806,08	- 2.084,41 €	-26,42
unbebaut	9752,74	4595,57	- 5.157,17 €	-52,88
Wohnungseigentum	18221,39	21219,59	2.998,20 €	16,45
Zweifamilienhaus	37958,31	48741,7	10.783,39 €	28,41

Auch in der EGem Stadt Tangerhütte lässt sich damit feststellen, dass Grundstücke mit Nichtwohngebäuden bei der Neufestsetzung des Messbetrages durch das Finanzamt bessergestellt werden als bisher.



Die Gesamtzahl der Wohngrundstücke wird mit 34,29 % mehr belastet, Nicht-Wohngrundstücke hingegen in Summe 48,64 % weniger. In Summer wären bei gleichen Hebesätzen für rund ein 1/3 der bereits erfassten Daten 54.531,34 € Mehrerträge gegenüber 2024 zu erwarten.

Der Anteil der Nicht-Wohngrundstücke liegt derzeit bei 13,72 % der vorliegenden und bearbeiteten Datensätze. Es ist davon auszugehen, dass sich an dieser Aufteilung nicht wesentlich etwas ändern wird.

Diese Belastungsverschiebung ist das Ergebnis der anzuwendenden Bewertungsverfahren, welches Einfluss auf den vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuerwert hat. Dieser ist maßgeblich bei der Ermittlung des Messbetrages (lt. Finanzamtsbescheid), der im Rahmen der kommunalen Steuerfestsetzung zur Anwendung kommt. Hier hatte bereits der Städte- und Gemeindebund Anfang des Jahres darum gebeten eine bundesgesetzliche Anpassung vorzunehmen. Dies wurde seitens des Bundes abgelehnt mit dem Hinweis, dass diese Regelung die Länder aufgrund der Länderöffnungsklauseln vollziehen könnten.

Die Bundesländer Sachsen und Berlin haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Ergebnisse aus den Bewertungsverfahren der Finanzämter vermittelt. Das Land Sachsen-Anhalt geht hier einen anderen Weg, der aufgrund eines Gutachtens des Städtetages Nordrhein-Westfalens rechtlich bedenklich ist.

In wie fern sich hier, selbst bei Abwägung des rechtlichen Risikos und gemeindliche Regelung, entsprechend der Möglichkeiten der Landesgesetzgebung, ein differenzierter Hebesatz bestimmen lässt, bedarf detaillierter Beratung. In der Betrachtung der 2.191 Datensätze für Wohngrundstücke ist keine allgemein gültige Formel der Veränderungswirkungen erkennbar.

Hier sind Verschiebungen von -98,32 % bis hin zu 6.122,29 % festzustellen, die verschiedenen Ursachen zuzuordnen sind.

**Im Ergebnis rät die Verwaltung entsprechend der Verbandsinformationen dem Städte- und Gemeindebund in der Entscheidungsfindung zu folgen und ggf. im Haushaltsjahr 2025 den weiteren Fortgang der Gesetzgebung bzw. der Rechtsprechung zu beobachten und dann zu reagieren. Diese Einschätzung werden wir in der aktuellen Beschlussfassung 0148/2024 ergänzen und mit in die Beratung geben.**

Bei Anwendung differenzierter Hebesätze für die Grundsteuer B ist die Satzung um den Bezug auf die aktuell noch laufende Gesetzgebung zu erweitern.

Sollte kein Beschluss zum Haushalt 2025 und Haushaltskonsolidierungskonzept erfolgen, gibt es zum 01.01.2025 keinen in Kraft getretenen Haushalt.

Um die rechtzeitige Bescheidung der Grund – und Gewerbesteuern zu ermöglichen, ist eine Hebesatzsatzung zu erstellen. Die Höhe der Hebesätze für das Haushaltsjahr 2025 bleiben unverändert zum Vorjahr.

<b>Grundsteuer A</b>	<b>300,00 v. H</b>
<b>Grundsteuer B</b>	<b>350,00 v.H.</b>
<b>Gewerbesteuer</b>	<b>380,00 v.H.</b>

### **Begründung - Vertagung BV 0148/2024 Ortschaftsrat Lüderitz**

**Begründung:** mangelnde Entscheidungsgrundlage, gerechte Entscheidung nicht möglich. Vom Bürgermeister (BM) wird eine Aufstellung der Entwicklung gefordert. Es wird vorgeschlagen, durch Senkung des Hebesatzes, Steuererhöhungen auszugleichen.

**Abstimmung: 6 x Ja, 0 x Nein, 0 x Enthaltung** => zugestimmt

### **Änderungsantrag Ortschaftsratssitzung Bellingen vom 21.11.2024**

Wir fordern die EG auf bei einer signifikanten Mehrmehreinnahme in 2025, durch Absenkung der Hebesätze in 2026, für einen Ausgleich zu sorgen. Der Durchschnitt aus beiden Jahren darf nicht höher sein als die Steuerbelastung in 2024.

**Abstimmung Änderung: 5x Ja, 0x Nein, 0x Enthaltung** => zugestimmt

### **Änderungsantrag aus der Sitzung des Hauptausschusses vom 02.12.2024**

Frau Braun stellt den Änderungsantrag, die Grundsteuer B soll von 350 auf 300 gesenkt werden.

**Abstimmung Änderung: 2x Ja, 5x Nein, 3x Enthaltung** => nicht zugestimmt

### **Änderungsantrag aus der Sitzung des Stadtrates vom 11.12.2024**

Herr Dr. Gruber stellt den Änderungsantrag, die Grundsteuer A und B jeweils um 50 zu senken.

**Abstimmung Änderung: 15x Ja, 8x Nein, 3x Enthaltung** => zugestimmt

**Herr Dr. Dreihaupt** bittet um Abstimmung der BV 0148/2024, mit der eben beschlossenen Änderung.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt die Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß ~~beiliegender Fassung~~ des Beschlusses zur Senkung der Grundsteuer A von 300 auf 250 und der Grundsteuer B von 350 auf 300.

**Abstimmungsergebnis: 16x Ja, 6x Nein, 4x Enthaltung** => mit Änderung beschlossen