

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 | | |
| Ortschaftsrat Birkholz | 26.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Demker | 19.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Grieben | 11.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Hüselitz | 19.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Jerchel | 28.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Kehnert | 29.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Lüderitz | 12.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Ringfurth | 22.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Schelldorf | 19.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Schernebeck | | | |
| Ortschaftsrat Schönwalde | 27.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Uetz | 27.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Windberge | 19.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Cobbel | 04.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Weißewarte | 07.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Uchtdorf | 22.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Bittkau | 25.11.2024 | | |
| Ortschaftsrat Tangerhütte | 26.11.2024 | | |
| Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss | 02.12.2024 | | |
| Stadtrat | 11.12.2024 | | |

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) |
| | Ja X | 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.

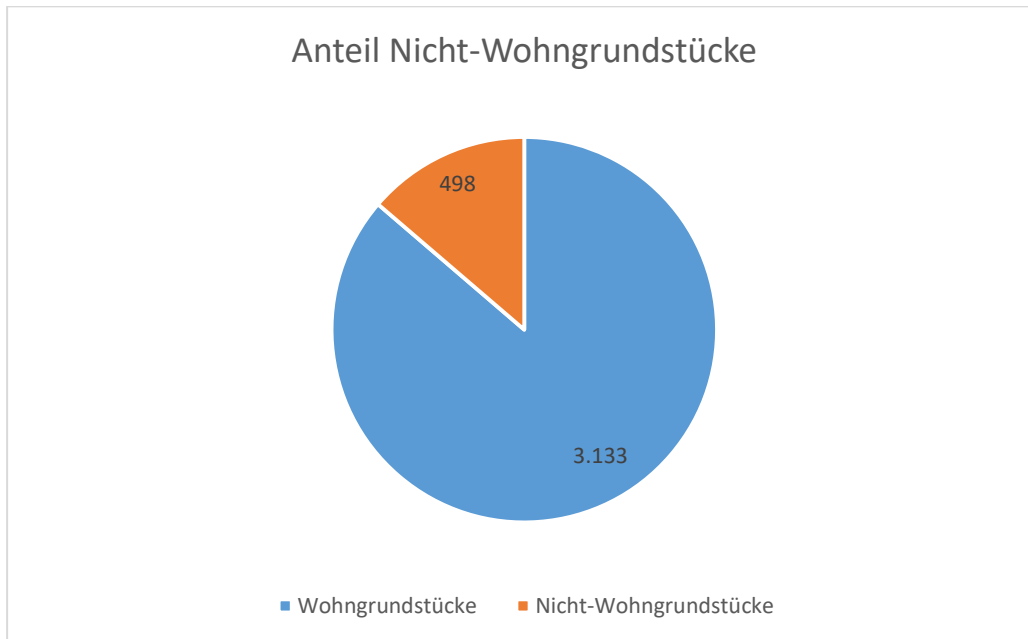
Hier sind die möglichen rechtlichen Risiken, einfach erklärt:

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.

| | |
|----------------------|--------------------|
| Grundsteuer A | 300,00 v. H |
| Grundsteuer B | 350,00 v.H. |
| Gewerbsteuer | 380,00 v.H. |