

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	08.10.2024
Amt:	1.4.3 - Steuerverwaltung	Drucksachenummer: VIII/0098	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Hansestadt Stendal ab 01.01.2025			

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:
Ortschaftsrat Staats	am:	04.11.2024	
Ortschaftsrat Uchtsprunge	am:	04.11.2024	
Ortschaftsrat Döbbelin-Tornau	am:	05.11.2024	
Ortschaftsrat Heeren	am:	05.11.2024	
Ortschaftsrat Jarchau	am:	05.11.2024	
Ortschaftsrat Nahrstedt	am:	05.11.2024	
Ortschaftsrat Wittenmoor	am:	05.11.2024	
Ortschaftsrat Bindfelde	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Borstel	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Dahlen	am:	07.11.2024	
Ortschaftsrat Insel	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Möringen	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Staffelde	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Uenglingen	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Vinzelberg	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Volgfelde	am:	06.11.2024	
Ortschaftsrat Wahrburg	am:	11.11.2024	
Ortschaftsrat Buchholz	am:	07.11.2024	
Ortschaftsrat Groß Schwechten	am:	07.11.2024	
Finanzausschuss	am:	12.11.2024	
Haupt- und Personalausschuss	am:	20.11.2024	
Stadtrat	am:	02.12.2024	

Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input type="checkbox"/> nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro
Ergebnisplan						
Mehr-,		Minderaufwendungen				Euro
Mehr-,	<input checked="" type="checkbox"/>	Mindererträge	660.000 €			Euro
Finanzplan						
Mehr-,		Minderausgaben				Euro
Mehr-,	<input checked="" type="checkbox"/>	Mindereinnahmen	660.000 €			Euro
Folgekosten:						
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag		Euro	
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr

	einmalig	Betrag		Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerei:						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt die als Anlage I beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Hansestadt beginnend mit dem Haushaltsjahr 2025 (Hebesatzsatzung).

Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die bisherige Rechtslage der Bewertung von Grundstücken mit dem Einheitswert für verfassungswidrig erklärt. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz aus 2019 wurde eine gesetzliche Neureglung geschaffen, welche ab dem 01.01.2025 gilt. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Regelungen ist es zwingend erforderlich, die ab 01.01.2025 geltenden Hebesätze neu zu beschließen. Die für 2024 geltenden Hebesätze betragen aktuell 418 v.H. für Grundsteuer B und 344 v.H. für die Grundsteuer A.

Die Festsetzungen der neuen Hebesätze für die Grundsteuer A und B sollten so gestaltet sein, dass die Einnahmen gegenüber den bisherigen Erhebungen der Grundsteuer aufkommensneutral in den Gemeindehaushalt eingehen.

Allerdings bezieht sich die Aufkommensneutralität nur auf die zu erzielenden Einnahmen insgesamt. Entsprechend ist mit der Aufkommensneutralität nicht sichergestellt, dass die Grundsteuern der einzelnen Steuerzahler konstant bleiben.

Das würde bedeuten, dass die bisher geplanten Einnahmen der Hansestadt Stendal i.H.v. ca. 3.750.000 € für die Grundsteuer B und 280.000 € für die Grundsteuer A auch ab dem Jahr 2025 in ihrer Gesamtheit erreicht werden sollten.

Mit der Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer A von 430 v.H. und für die Grundsteuer B von 463 v.H. würden die bisherigen Einnahmen derzeit in etwa erzielt werden können (grobe Schätzung).

Eine gesetzliche Vorgabe hierzu gibt es nicht und darf es auch nicht geben, da eine solche Regelung in die Finanzhoheit der Gemeinden eingreifen würde. Es handelt sich nur um eine Empfehlung des BMF bzw. des Landes Sachsen-Anhalt.

Aufgrund der derzeitigen Haushaltslage müsste eine Erhöhung der jeweiligen Hebesätze erfolgen. Aktuell fehlen jedoch noch ca. 2.000 Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes für Grundsteuer B. Dies bedeutet, dass für die Berechnung der Hebesätze ca. 1/6 der Grundstücksdaten für die Grundsteuer B fehlen. Es fehlt daher noch ein bedeutender Anteil an Fällen, um die Hebesätze korrekt zu ermitteln.

Zudem würde die Erhöhung der Hebesätze für die Grundsteuer B nach der zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage geltenden Regelungen ausschließlich die Eigentümer von Wohngrundstücken belasten. Die Eigentümer von z.B. Geschäftsgrundstücken wären trotz der Erhöhung der Hebesätze deutlich entlastet (Ausführungen und Berechnungen weiter unten).

Die Hansestadt Stendal möchte die Hebesätze für die Grundsteuern daher vorerst mit den

gleichen Werten wie 2024 festsetzen, somit für Grundsteuer A i.H.v. 344 v.H. und für Grundsteuer B mit 418 v.H.

Der Beschluss dieser Hebesatzsatzung lt. Anlage I für das Jahr 2025 verschafft der Stadt Planungssicherheit und ist zum jetzigen Zeitpunkt auch notwendig, da aufgrund der Änderungen des Grundsteuergesetzes ab 2025 für die bisherige Form der Erhebung der Grundsteuern dann keine gesetzliche Grundlage mehr besteht. Die jetzt bestandkräftigen Grundsteuerbescheide verlieren mit dem 31.12.2024 ihre Gültigkeit. Aufgrund vieler Unklarheiten in den Berechnungen des Finanzamtes (z.B. falsche Grundstücksarten) und die Vielzahl an fehlenden Messbescheiden hat die Hansestadt Stendal dazu bewogen, den Messbetrag in bisheriger Höhe vorerst weiter festzusetzen und diesen dann ggf. bis zum Sommer 2025 nachzubessern, wenn der größte Datenbestand vorhanden ist. Eine weitere Anpassung des Hebesatzes, losgelöst von der Haushaltssatzung, kann im Jahr 2025 bis zum 30.06.2025 erfolgen.

Grundsteuer A:

Mit Änderung der Bewertung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung ist mit Ausfällen in der Grundsteuer A zu rechnen. Einnahmen aus Grundsteuern für landwirtschaftliche Flächen, für die bisher die Agrargenossenschaften zum Teil steuerpflichtig waren, entfallen. Jeder Eigentümer muss sich zukünftig selbst erklären. Hinzu kommt, dass Eigentumsverhältnisse teilweise seit 150 Jahren nicht geklärt sind. Das Finanzamt hat der Hansestadt Stendal hierzu Bescheide für sogenannte „weiße Grundstücke“ zukommen lassen. Diese können nicht veranlagt werden, da hier dem Finanzamt und der Hansestadt Stendal keine Rechtsnachfolger bekannt sind. Derzeit liegen ca. 150 solcher Bescheide vor.

Um Aufkommensneutralität zu erzielen, müsste der Hebesatz der Grundsteuer A derzeit von 344 v.H. auf 430 v.H. erhöht werden. Bei gleichbleibendem Hebesatz muss nach derzeitigem Stand mit Einnahmeausfällen von derzeit ca. 60.000 € gerechnet werden.

Aufgrund der noch unzulänglichen Datenlage seitens des Finanzamtes, sieht die Hansestadt Stendal zum jetzigen Zeitpunkt von einer Erhöhung des Hebesatzes ab.

Weitere Schwierigkeiten bestehen, weil diese Messbescheide nicht automatisiert zugeordnet werden können. Jedes erklärte land- und forstwirtschaftliche Objekt erhält eine neue Steuernummer und muss daher manuell zugeordnet und neu aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich nach aktuellem Bestand um ca. 2.100 Grundsteuermessbescheide.

Grundsteuer B:

Es ist derzeit absehbar, dass bei Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes von 418 v.H. die Einnahmen aus der Grundsteuer nicht erzielt werden können. Grund hierfür ist hauptsächlich die neue, unterschiedliche Bewertung der Wohn- und Geschäftsgrundstücke. Es wäre derzeit, bei gleichbleibendem Hebesatz, mit Einnahmeausfällen von bis zu 600.000 € zu rechnen.

Beispielrechnungen Grundsteuer B:

Geschäftsgrundstück

	Grundstücksgröße	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz in v.H.	Grundsteuer
alt	100.000 qm	8.700 €	x 418	36.366 €
neu	100.000 qm	1.800 €	x 418	7.524 €

Wie zu ersehen ist, sind die Werte für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige und unbebaute Grundstücke) stark gesunken.

Nach den aktuellen Zahlen ist davon auszugehen, dass sich die Summe der Messbeträge für Nichtwohngrundstücke im Gegensatz zu den bisherigen Messbeträgen halbiert.

Wohngrundstücke

1. *Hansestadt Stendal direkt:*

	Grundstücksgröße	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz in v.H.	Grundsteuer
alt	325 qm	22 €	x 418	92 €
neu	325 qm	48 €	x 418	201 €

2. *Hansestadt Stendal direkt:*

alt	1.250 qm	61 €	x 418	255 €
neu	1.250 qm	48 €	x 418	201 €

3. *Ortsteil:*

alt	1.100 qm	33 €	x 418	138 €
neu	1.100 qm	56 €	x 418	234 €

(Werte gerundet und pro Jahr)

Wie aus den Beispielberechnungen zu ersehen ist, sind die Werte für Wohngrundstücke (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) teils stark abweichend von den bisherigen Festsetzungen, sowohl nach oben, als auch nach unten. In der Summe ist die Tendenz für die Wohngrundstücke jedoch eine leichte Anhebung der Messbeträge zu den bisherigen Werten.

Ausblick:

Die Koalitionsfraktionen CDU, SPD und FDP im Landtag von Sachsen-Anhalt haben mit der Drucksache 8/4588 am 12.09.2024 den Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der

Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-AnhaltGrStHsG LSA) in den Landtag von Sachsen-Anhalt eingebracht.

Er sieht für die Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt abweichend von § 25 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes in der am 01.01.2025 geltenden Fassung die Möglichkeit eines differenzierenden Hebesatzes im Bereich des Grundvermögens (Grundsteuer B) für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke nach § 247 des Bewertungsgesetzes und für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind einerseits (Nichtwohngrundstücke) und für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind andererseits (Wohngrundstücke) vor. Somit könnten die Gemeinden unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke festlegen, so dass den starken Senkungen der Messbeträge für Nichtwohngrundstücke Rechnung getragen werden könnte, ohne die Eigentümer von Wohngrundstücken übermäßig zu belasten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage wurde das Gesetz jedoch noch nicht

verabschiedet, so dass es für die aktuellen Erwägungen zum Hebesatz noch nicht berücksichtigt werden konnte. Im Zuge der Planungssicherheit wurde auf die Umsetzung vorerst verzichtet. Eine Umsetzung des Gesetzes ist zudem mit einem erheblichen technischen Aufwand verbunden, da die Software bisher diese Unterscheidung nicht treffen musste und daher die Daten erst entsprechend angepasst werden müssen. Dies kann aktuell nicht gewährleistet werden.

Zudem sieht der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt den Gesetzesentwurf kritisch und sieht hier auch verfassungsrechtliche Bedenken. Das Schreiben des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt zu dieser Thematik ist informationshalber als Anlage II beigefügt.

Aufgrund der noch unvollständigen Datenlage seitens des Finanzamtes, sowie der Unklarheiten im Zusammenhang mit der Gesetzesvorlage zu differenzierten Hebesätzen sieht die Hansestadt Stendal derzeit von einer Erhöhung der Hebesätze ab.

Die Hebesätze sollen nach derzeitigem Stand im Frühsommer erneut überprüft und dann ggf. der aktuellen Gesetzeslage und den vorhandenen Daten entsprechend rückwirkend auf den 01.01.2025 angepasst werden.

Bastian Sieler
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage I: Hebesatzsatzung

Anlage II: Stellungnahme des SGSA zum Grundsteuerhebesatzgesetz