

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	27.03.2025
Amt:	1.4.3 - Steuerverwaltung	Drucksachenummer: VIII/0160	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Hansestadt Stendal ab 01.01.2025			

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:
Ortschaftsrat Buchholz	am:	28.04.2025	
Ortschaftsrat Staats	am:	28.04.2025	
Ortschaftsrat Uchtspringe	am:	28.04.2025	
Ortschaftsrat Bindfelde	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Dahlen	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Döbbelin-Tornau	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Jarchau	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Möringen	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Nahrstedt	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Uenglingen	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Vinzelberg	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Wittenmoor	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Borstel	am:	29.04.2025	
Ortschaftsrat Heeren	am:	30.04.2025	
Ortschaftsrat Insel	am:	30.04.2025	
Ortschaftsrat Staffelde	am:	30.04.2025	
Ortschaftsrat Volgfelde	am:	30.04.2025	
Ortschaftsrat Wahrburg	am:	30.04.2025	
Ortschaftsrat Groß Schwechten	am:	02.05.2025	
Finanzausschuss	am:	06.05.2025	
Ortschaftsrat Groß Schwechten	am:	08.05.2025	
Haupt- und Personalausschuss	am:	14.05.2025	
Stadtrat	am:	26.05.2025	

Finanzielle Auswirkungen:							
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag:	575.700	Euro	<input type="checkbox"/>	nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro	
Ergebnisplan							
Mehr-,		Minderaufwendungen				Euro	
<input checked="" type="checkbox"/> Mehr-,		Mindererträge	611100.401100 611100.4012*	um Aufkommens- neutralität zu erreichen: (GrSt A) 35.000 (GrSt B) 540.700		Euro Euro	
Finanzplan							
Mehr-,		Minderausgaben				Euro	
Mehr-,		Mindereinnahmen				Euro	
Folgekosten:	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Rahmen der zu erstellenden Bescheide					
		ja	Gesamtbetrag			Euro	
		jährlich	Betrag			Euro	ab Jahr
		einmalig	Betrag			Euro	im Jahr

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für das Jahr 2025 die als Anlage 1 beigefügte Hebesatzsatzung.

Begründung:

A. Hintergrund und Datengrundlagen:

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10.04.2018 die Unvereinbarkeit der Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für die Grundsteuer mit Artikel 3 Absatz 1 Grundgesetz festgestellt. Der Gesetzgeber bekam eine Frist bis zum 31.12.2019 für eine Neuregelung eingeräumt. Die alten Regelungen dürfen bis zum 31.12.2024 angewendet werden.

Maßgeblich für die Entscheidung des Gerichts waren Werteverzerrungen, die zu Ungleichbehandlungen führten, weil die ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellungen seit dem Jahr 1964 nicht durchgeführt worden sind.

Infolgedessen wurden die Einheitswerte für neuere Bauten nach den Wertverhältnissen des Jahres 1964 bzw. für die neuen Bundesländer nach dem Stand 1935 berechnet. Änderungen der Bodenrichtwerte blieben unberücksichtigt.

Die Neuregelung erfolgte im Jahr 2019 unter anderem mit dem Grundsteuerreformgesetz. Der Bundesgesetzgeber verfolgte das Ziel, mit realitätsnahen Verkehrswerten/Grundsteuerwerten ein Grundsteuermessbetragsvolumen zu erhalten, welches in Summe dem alten Messbetragsvolumen entspricht. Die Bewertung erfolgt dabei für Wohngrundstücke nach einem Ertragswertverfahren und für Nichtwohngrundstücke nach einem Sachwertverfahren.

Das Bundesmodell wird in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen angewendet.

Die Grundsteuerreform sollte möglichst aufkommensneutral umgesetzt werden.

Hebel für die Sicherung der Aufkommensneutralität sind zum einen die Steuermesszahlen und zum anderen die Hebesätze.

Steuermesszahlen

In §§ 14, 15 Grundsteuergesetz des Bundes sind die Steuermesszahlen festgesetzt. Der Gesetzgeber hat die Steuermesszahlen zunächst mit 0,34 vom Tausend für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke gleich hoch angesetzt und später bei den Wohngrundstücken auf 0,31 vom Tausend reduziert. Die Reduzierung erfolgte als Ausgleich für höhere Mietwerte, die sonst zu höheren Grundsteuerwerten geführt hätten. Die Steuermesszahl für land- und forstwirtschaftliche Einheiten beträgt 0,55 vom Tausend. Die Steuermesszahlen werden mit den Grundsteuerwerten multipliziert und ergeben den Grundsteuermessbetrag.

Zu den Wohngrundstücken gehören folgende Grundstücksarten:

- Einfamilienhäuser (EFH)
- Zweifamilienhäuser (ZFH)
- Mietwohngrundstücke (MWG)
- Wohnungseigentum (WEG)

Zu den Nichtwohngrundstücken gehören folgende Grundstücksarten:

- Unbebaute Grundstücke
- Geschäftsgrundstücke (GG)
- Gemischt genutzte Grundstücke (GGM)
- Teileigentum (TE)
- Sonstig bebaute Grundstücke (SBG)

Mit den Steuermesszahlen soll ein annähernd gleiches Grundsteuermessbetragsvolumen wie vor der Grundsteuerreform erreicht werden.

Grundsteuermessbeträge

Die Aufteilung der Grundsteuermessbeträge auf die Grundstücksarten und auch die Verteilung der Grundsteuermessbeträge innerhalb der Grundstücksarten kann gegenüber den alten Messbeträgen stark schwanken.

Ursachen dafür sind zum Beispiel:

- Unterschiede bei der Zusammenfassung von Grundstücken bei der Bewertung nach altem und neuem Recht,
- Zusammenfassung der Bewertung von Grundstücken und von Gebäuden auf fremden Grund und Boden und Zuordnung zum Eigentümer des Grundstücks,
- Zusammenfassung des Grundstücks und des Erbbaurechts und Zuordnung zum Erbbauberechtigten,
- erstmalige Berücksichtigung unterschiedlicher Baujahre,
- für die Grundsteuer A Wechsel von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung mit Änderung der Zusammenfassung von Grundstücken zu wirtschaftlichen Einheiten,
- unterschiedliche Verkehrswertentwicklung oder auch
- Bewertungs-/Erklärungsfehler im alten oder neuen Recht.

Der Grundsteuerwert soll sich möglichst an den gemeinen Wert (§ 9 Bewertungsgesetz) annähern. Der gemeine Wert ist der Preis, den eine Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Bei den Wohngrundstücken werden dafür Pauschalsätze für Sollmieten und Sollkosten und bei den Nichtwohngrundstücken Normalherstellungskosten angesetzt.

Auch wenn die Bewertung der Wohngrundstücke nach dem Ertragswertverfahren und der Nichtwohngrundstücke nach dem Sachwertverfahren erfolgt, führt die Bewertung jeweils zu einer Annäherung an den gemeinen Wert des Grundstücks. Weicht der Grundsteuerwert erheblich von dem gemeinen Wert ab, kann eine Korrektur des Grundsteuerwerts im Billigkeitsweg erreicht werden. Die Korrektur erfolgt durch das Finanzamt bei der Berechnung des Grundsteuerwerts.

Aktuell liegen für das Jahr 2025 folgende Messbeträge (MB) per 20.03.2025 vor:

Grundsteuer A:	MB 73.255 €
Grundsteuer B:	MB 755.025 €

Grundsteuerhebesätze

Der zweite Hebel für die Sicherung der Aufkommensneutralität ist der Grundsteuerhebesatz. Das Planaufkommen geteilt durch die Summe der Messbeträge ergibt den rechnerischen Hebesatz.

B. Hebesatz für die Grundsteuer A

Die Grundsteuer A wird für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erhoben. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft sind nach § 234 Bewertungsgesetz:

- Landwirtschaftliche Nutzungen
- Forstwirtschaftliche Nutzungen
- Weinbauliche Nutzungen
- Gärtnerische Nutzungen (Gemüsebau, Blumen- und Zierpflanzenbau, Obstbau, Baumschulen)
- Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
- Nebenbetriebe

Kleingartenland und Dauerkleingartenland einschließlich der Gartenlauben gelten ebenfalls als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Gartenlauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m² galten zuvor als Wohngebäude und wurden bei der Grundsteuer B berücksichtigt. Nach § 240 Bewertungsgesetz sind ab 2025 Lauben nur noch mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² und nicht mehr bei der Grundsteuer B, sondern bei der Grundsteuer A zu berücksichtigen. Bei der Grundsteuer A kommt es außerdem zu einem Wechsel von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung. Dies führt zur veränderten Zusammenfassung von Flurstücken zu wirtschaftlichen Einheiten und zu einer gestiegenen Anzahl von Steuerpflichtigen von 894 auf derzeit 2340 Steuerpflichtigen. Davon sind ca. 160 Fälle in denen die Eigentümerdaten aktuell noch zu ermitteln sind, sogenannte weiße Grundstücke (unbekannte Eigentümer nach den im Grundbuch eingetragenen Verstorbenen).

Laut Auskunft des Finanzamtes Stendal gehen diese davon aus, dass ca. 95 % aller Fälle abgearbeitet sind (Aussage für den gesamten Finanzamtsbereich Stendal – Aussagen zu einzelnen Städten nicht möglich). Ob und in welcher Höhe hier für den landwirtschaftlichen Bereich noch wertbringende Messbescheide kommen ist unklar (aktuelle eingehende Messbescheide belaufen sich häufig auf Beträge im unteren Euro- oder Centbereich). Es wird daher diesbezüglich nicht mit weiteren nennenswerten Einnahmen aus fehlenden Messbescheiden gerechnet. Es ist davon auszugehen, dass die Großfälle abgearbeitet sind.

Für 2024 lagen die Grundsteuer-Einnahmen für Land- und Forstwirtschaft bei 287.000 €. Für 2025 wird beim aktuellen Hebesatz von 344 % mit Einnahmen i.H.v. 252.000 € gerechnet (245.000 € bereits festgesetzt zzgl. 7.000 € für Fälle, für die ein Messbetrag bereits vorliegt, aber aufgrund geringer Höhe noch nicht verschickt wurde oder ggf. fehlende Messbeträge.) Im Rahmen der o.g. weißen Grundstücke (unbekannte Eigentümer) ist jedoch mit weiteren Einnahmeausfällen zu rechnen, da wahrscheinlich in vielen Fällen keine Rechtsnachfolger ermittelt werden können.

Die Mindereinnahmen zum Vorjahr belaufen sich nach aktuellen Schätzungen somit auf ca. 35.000 €. Um die Mindereinnahmen ausgleichen zu können, sollte der bisherige Hebesatz von 344 % auf 390 % angehoben werden.

Es wird vorgeschlagen, für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 390 % zu beschließen. Der Hebesatz für die Grundsteuer A lag zuvor bei 344 %.

C. Hebesatz für die Grundsteuer B

C.1. Rechtsgrundlagen, Begründungserfordernisse und Verfahrenshinweise

Nach § 25 Absatz 4 Nummer 2 Grundsteuergesetz muss der Hebesatz einheitlich sein für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke.

Am 23.10.2024 wurde ein Grundsteuerhebesatzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Drucksache 8/4588 vom 12.09.2024) beschlossen. Danach kann von dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Hebesatzes für Grundstücke abgewichen werden. Eine Differenzierung ist danach allein zulässig zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Die Zuordnung der Grundstücksarten ist aus Abschnitt A „Steermesszahlen“ ersichtlich. Der Hebesatz für die Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als der für die Wohngrundstücke. Es kann ein einheitlicher Hebesatz beschlossen werden.

Das Gesetz soll nach zwei Kalenderjahren hinsichtlich der beabsichtigten Wirkung, einer Belastungsverschiebung zulasten von Wohnraum entgegenzuwirken und der kommunalen Anwendbarkeit des Gesetzes dazu, evaluiert werden. Laut Drucksachenbegründung müssen „die Kommunen bei abweichenden Hebesätzen jedoch künftig darlegen, aus welchen Gründen sie für Wohnungsgrundstücke andere Hebesätze festsetzen als für Nichtwohngrundstücke, um die verfassungsrechtlichen Grenzen einer unterschiedlichen Behandlung nachvollziehbar zu begründen (Willkürverbot).“ Nach Art. 40 Absatz 1 der Landesverfassung LSA haben das Land und die Kommunen durch die Unterstützung des Wohnungsbaues, die Erhaltung vorhandenen Wohnraumes und durch andere geeignete Maßnahmen die Bereitstellung ausreichenden, menschenwürdigen Wohnraumes zu angemessenen Bedingungen für alle zu fördern.

Rechtfertigungsgründe können laut der Landtagsdrucksache 8/4588 und einem Gutachten von Dr. Drüen und Dr. Krumm für das Finanzministerium NRW die folgenden sein:

- Förderung des Wohnens als ein hohes soziales Gut durch Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung,
- Erhalt bezahlbaren Wohnraums innerhalb der angestammten Quartiere und Verringerung der Anreize für Verdrängungsmaßnahmen durch Wohnkostenreduzierung,
- temporäre Vermeidung von Belastungssprüngen aufgrund der Grundsteuerreform

Ein Gutachten von Prof. Dr. Lampert und Prof. Dr. Hummel für den Städtetag NRW kommt zu dem Schluss, dass eine rechtssichere Anwendung der Regelungen von Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz durch die Gemeinden nicht Erfolg versprechend ist. Eine zahlenmäßig kleine Gruppe (Nichtwohngrundstückseigentümer) würde in besonderem Maße zur Sicherung des Grundsteueraufkommens herangezogen werden, ohne dass sie eine besondere Finanzierungsverantwortung träge.

Für Sachsen wurde die Landesdifferenzierung bereits auf der Ebene der Steermesszahlen mit 0,36 vom Tausend für Wohngrundstücke und 0,72 vom Tausend für Nichtwohngrundstücke wie folgt begründet (Drucksache 7/4095 vom 02.10.2020):

„Ziel ist es, bei der Bewertung des Grundvermögens – abweichend zum Bundesgesetz – den regionalen Besonderheiten in Sachsen hinreichend Rechnung zu tragen. Die bei Anwendung der bundesgesetzlich geregelten Steermesszahlen erwartete starke Belastung der Wohnnutzung, insbesondere in den Ballungszentren, soll deutlich abgemildert werden. Dazu werden anstelle der einheitlichen Grundsteermesszahlen von 0,34 Promille sowohl für die Wohn- als auch für die Geschäftsgrundstücke unterschiedliche Steermesszahlen normiert. Mit der niedrigeren Steermesszahl für die Wohnnutzung wird diese gegenüber der geschäftlichen Nutzung gezielt geringer belastet. Diese Belastungsentscheidung gründet auf einer angestrebten Förderung von Wohnraum. Menschenwürdiges Wohnen ist ein allgemeines Gut, das international verankert ist. Auch das Grundgesetz (Art. 1, Art. 20 GG) sowie die Verfassung des Freistaats Sachsen (Art. 7 SächsVerf) sichert dies und damit

letztlich bezahlbaren Wohnraum ab. Das Wohnen, sei es in Eigentum oder zur Miete, ist im Verlauf der letzten Jahre in begehrten Gebieten wie Großstädten zu einem immer knapperen und teureren Gut geworden, während in weniger nachgefragten, meist ländlichen Gegenden vermehrt Leerstände oder Preisverfall zu verzeichnen sind. In beiden Situationen ist eine Entlastung bei der Grundsteuer ein Beitrag zur Förderung des Gemeinwohls. Um diese Staatszielbestimmungen auch steuerpolitisch zu unterstützen, wird daher die Steuermesszahl für Wohnnutzung gegenüber der Nicht-Wohnnutzung geringer belastet.“

Das Finanzgericht Sachsen hat mit Urteil vom 24.10.2023 die Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 01.01.2022 und des Grundsteuermessbetrages auf den 01.01.2025 als rechtmäßig erachtet (Az. 2 K 574/23). Die Sächsische Sonderregelung zur Steuermesszahl verfolgt mit der Wohnraumförderung ein legitimes Ziel des Gemeinwohls.

Der höhere Hebesatz für Nichtwohngrundstücke kann durch ein Rechtsbehelfsverfahren gegen den Grundsteuerbescheid oder durch ein Normenkontrollverfahren gegen die Hebesatzsatzung angegriffen werden. Sollte die Hebesatzsatzung gerichtlich aufgehoben werden, gilt dies für alle offenen Grundsteuerfestsetzungen.

C.2. Situation in Stendal

Die Aufkommensverschiebung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken ist auch für Stendal zu beobachten. Lag das Verhältnis der Grundsteuereinnahmen bisher in Stendal bei 65 % für Wohngrundstücke und 35 % für Nichtwohngrundstücke, liegt die Aufteilung neu bei 76 % für Wohngrundstücke und 24 % für Nichtwohngrundstücke.

Die geänderte Grundsteuerverteilung beruht auf einer tatsächlichen Werteverstärkung. Für Stendal war der Anteil der gewerblichen Nutzung so hoch, dass die verringerten Grundsteuermessbeträge (MB) für die Nichtwohngrundstücke zu einer Verringerung des Messbetragsvolumens insgesamt führt. Bei den Wohngrundstücken hingegen ist das Aufkommen relativ identisch geblieben, wobei zu beachten ist, dass es für den einzelnen Bürger teilweise relativ starke Abweichungen nach oben oder unten gegeben hat (bei allen Arten von Wohngrundstücken)

Einnahmen Grundsteuer B 2024:	3.735.000 €	(MB 893.540 €)
Einnahmen Grundsteuer B 2025:	<u>3.196.800 €</u>	(Schätzung)(MB 764.784 €)
Differenz Mindereinnahme gesamt:	538.200 €	
Einnahmen Nichtwohngrundstücke 2024:	1.304.000 €	(MB 311.962 €)
Einnahmen Nichtwohngrundstücke 2025:	<u>748.400 €</u>	(Schätzung)(MB 179.043 €)
Differenz Mindereinnahme zum Vorjahr:	555.600 €	
Einnahmen Wohngrundstücke 2024:	2.431.000 €	(MB 581.579 €)
Einnahmen Wohngrundstücke 2025:	<u>2.448.400 €</u>	(Schätzung)(MB 585.742 €)
Differenz Mehreinnahme zum Vorjahr:	17.400 €	

Zu beachten ist, dass für Wohn- und Nichtwohngrundstücke noch ca. 500 Grundsteuermessbescheide des Finanzamtes fehlen. Die voraussichtlichen Einnahmen hieraus wurden geschätzt und in die Berechnungen einbezogen.

C.3. Einheitlicher Hebesatz für bebaute und unbebaute Grundstücke auf der Basis des Grundsteueraufkommens für 2024:

Ausgehend von den Messbeträgen für das Jahr 2024 in Höhe von 893.540 € und dem Grundsteuerhebesatz von 418 % für das Jahr 2024 ergibt sich ein Grundsteueraufkommen

von 3.735.000 €. Geteilt durch das prognostizierte Messbetragsvolumen von 2025 in Höhe von 764.784 € ergibt sich rechnerisch ein einheitlicher Grundsteuerhebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke von 490 % (aufgerundet von 488,37 %).

Mit einem einheitlichen Hebesatz von 490 % würden die Wohngrundstücke deutlich mehr als im Vorjahr mit Grundsteuer belastet werden, wohingegen die Nichtwohngrundstücke in der Regel weiterhin zum Vorjahr entlastet sind, obwohl die aktuellen Mindereinnahmen ausschließlich den Nichtwohngrundstücken zuzurechnen.

Einnahmeverteilung 2025 bei einheitlichem Hebesatz:

Nichtwohngrundstücke:	MB 179.043 € (Schätzung) x 490 % =	877.311 €
Wohngrundstücke:	MB 585.742 € (Schätzung) x 490 % =	2.870.136 €

Den Ausgleich der Mindereinnahmen schultern bei einheitlichem Hebesatz somit die Eigentümer von Wohngrundstücken, während Nichtwohngrundstücke (überwiegend Gewerbeflächen) weiterhin von niedrigeren Grundsteuern profitieren würden.

C.4. Differenzierter Hebesatz für bebaute und unbebaute Grundstücke auf der Basis des Grundsteueraufkommens für 2024.

Die Kommunen können die Höhe der Hebesätze frei bestimmen (§ 26 GrStG), jedoch müssen die Sätze für unterschiedliche Nutzungsarten angemessen differenziert werden.

a) Sozialpolitische Aspekte:

Die Erhöhung der Grundsteuer auf Gewerbeimmobilien schafft finanzielle Spielräume für eine Entlastung privater Wohnimmobilien und damit für Mieter und Eigentümer. Durch eine geringere Belastung von Wohnimmobilien wird den steigenden Wohnkosten entgegengewirkt.

b) Wirtschaftliche Aspekte:

Nichtwohngrundstücke generieren wirtschaftlichen Nutzen und tragen zur Erhöhung kommunaler Einnahmen bei. Die Anhebung der Hebesätze für Nichtwohngrundstücke schafft eine gerechtere Verteilung der Lasten zwischen Wirtschaft und Privathaushalten.

c) Kommunalfinanzen:

Eine Differenzierung der Hebesätze stellt sicher, dass die kommunalen Einnahmen trotz Bewertungsanpassungen stabil bleiben. Ohne eine Anpassung der Hebesätze kommt es zu weiteren Haushaltsdefiziten in der Kommune und würde der beschlossenen Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes (HKK) widersprechen.

C.5. Empfehlung für die Festlegung des Grundsteuerhebesatzes für die Grundstücke (Grundsteuer B) für das Jahr 2025

Ausgehend von dem Finanzbedarf für 2025 wird die Berechnung des Grundsteuerhebesatzes auf der Basis des Jahres 2024 empfohlen. Auch damit wird die Zielstellung der Aufkommensneutralität erfüllt. Der Grundsteuerhebesatz ist jährlich neu zu beschließen. Bei der Beschlussfassung sind die Belastungen für die Einwohner und Einwohnerinnen sowie für die Gewerbetreibenden zu berücksichtigen.

Zur Förderung des Wohnens werden die differenzierten Hebesätze von 418 % für Wohngrundstücke und 720 % für Nichtwohngrundstücke vorgeschlagen. Hierbei bleibt der Hebesatz für die Wohngrundstücke in gleicher Höhe bestehen. Daraus ergibt sich die folgende neue Grundsteuerverteilung für die bisher neu bewerteten Grundstücke.

Um die Einnahmen des Vorjahres auszugleichen, ist lediglich der Hebesatz der Nichtwohngrundstücke anzupassen. Hierbei ist die Differenz der Einnahmen des Vorjahres i.H.v. 3.735.000 € und den Einnahmen der Wohngrundstücke i.H.v. 2.448.400 € auszugleichen. Der Ausgleichsbetrag i.H.v. 1.286.600 € ist durch die Messbeträge der Nichtgrundstücke i.H.v. 179.043 € zu teilen. Dieser Wert ergibt den neuen Hebesatz für Nichtwohngrundstücke i.H.v. 720 % (aufgerundet von 718,6 %)

Wie oben bereits festgestellt sind die Einnahmen der Wohngrundstücke zum Vorjahr aktuell nur minimal abweichend. Zu den Wohngrundstücken sind bei den Finanzämtern eine Vielzahl an Einsprüchen anhängig, welche zum Teil auch bereits zugunsten der Steuerpflichtigen beschieden wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Werte der Grundsteuermessbescheide im Laufe des Jahres nennenswert sinken könnten. Auf eine etwaige Anpassung des Hebesatzes für Wohngrundstücke wird jedoch auch aus verwaltungsökonomischen Gründen verzichtet, da die tatsächlichen Veränderungen aktuell nicht absehbar sind und der Verwaltungsaufwand deutlich geringer ist (kein erneuter Bescheidversand für 7.900 Bescheide wegen Hebesatzanpassung notwendig – Kosten für Papier, Personal und Porto werden gespart). Eine Minderung des Hebesatzes für Wohngrundstücke kommt nach den vorgenannten Erläuterungen nicht in Betracht.

Messbeträge siehe Punkt C.2.

Nichtwohngrundstücke:	MB 179.043 € x 720 %	= 1.289.100 € (rd.)
Wohngrundstücke:	MB 585.742 € x 418 %	= 2.448.400 € (rd.)
Geplante Einnahmen nach Hebesatzanpassung:		= 3.737.500 €

Mit diesem Modell ist eine Unterstützung des Wohnungsbaues und die Erhaltung vorhandenen Wohnraumes zur Bereitstellung ausreichenden, menschenwürdigen Wohnraumes zu angemessenen Bedingungen verbunden, vgl. Art. 40 Abs. 1 Verf. LSA. Ziel ist, den regionalen Besonderheiten auf der Grundlage des am 23.10.2024 beschlossenen Grundsteuerhebesatzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt hinreichend Rechnung zu tragen. Die bei Anwendung der bundesgesetzlich geregelten Steuermesszahlen erwartete starke Belastung der Wohnnutzung, soll deutlich abgemildert werden. Diese Belastungsentscheidung gründet auf einer angestrebten Förderung von Wohnraum. Menschenwürdiges Wohnen ist ein allgemeines Gut, das international verankert ist. Das Wohnen, sei es in Eigentum oder zur Miete, ist im Verlauf der letzten Jahre in begehrten Gebieten zu einem immer knapperen und teureren Gut geworden, während in weniger nachgefragten, meist ländlichen Gegenden vermehrt Leerstände oder Preisverfall zu verzeichnen sind. In beiden Situationen ist eine Entlastung bei der Grundsteuer ein Beitrag zur Förderung des Gemeinwohls. Um diese Staatszielbestimmungen auch steuerpolitisch zu unterstützen, wird daher die Wohnnutzung über die hier angenommenen differenzierenden Hebesätze für Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung entlastet.

D. Grundsteuerhebesatzsatzung

Ausgehend von der Empfehlung ist die Grundsteuerhebesatzsatzung mit den Hebesätzen für die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft mit 390 %, für Wohngrundstücke wie bisher mit 418 % und für Nichtwohngrundstücke mit 720 % als Anlage 2 beigefügt.

Mit § 1 Nummer 1d) der Satzung wird eine Klausel aufgenommen. Sollte die Hebesatzdifferenzierung insgesamt oder der Hebesatz von 720 % für rechtswidrig erachtet werden,

gilt der einheitliche Hebesatz von 490 %. Der Hebesatz von 490 % gilt nur für die Fälle, bei denen die Grundsteuerfestsetzungen nach Unwirksamkeitsfeststellung durch das Gericht noch offen sind (noch nicht festgesetzt oder Widerspruch anhängig). Mit dieser Klausel soll das Grundsteueraufkommen gesichert werden, da der Hebesatz wegen der neuen Hauptfeststellung neu zu beschließen ist und dafür eine Frist bis zum 30.06.2025 gilt.

In § 2 der Satzung wird bestimmt, dass die Kleinbeträge zu bestimmten Terminen auch ohne Antrag fällig werden. Diese Möglichkeit ergibt sich aus § 28 Absatz 2 Grundsteuergesetz. Die allgemeine Bestimmung durch die Gemeinden erfordert nach Kommentarmeinung eine Festsetzung in einer Satzung. Änderungen ergeben sich dadurch nicht.

E. Gewerbesteuer

Der Hebesatz der Gewerbesteuer wird für 2025 nicht angepasst.

Anlagen:

1 – Hebesatzsatzung

Bastian Sieler
Oberbürgermeister