

TOP: Änderungsantrag

zur DS VIII/0160 – Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Hansestadt Stendal ab 01.01.2025

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beratungsfolge:	Beratungsergebnis
Finanzausschuss	06.05.2025
HPA	14.05.2025
Stadtrat	26.05.2025

Beschlussvorschlag:

„§ 1 Buchstabe d) wird gestrichen und durch folgenden Passus ersetzt:

d) Sofern die in dieser Satzung (DS VIII/0160) erfolgte Festsetzung der unterschiedlichen Hebesätze der Grundsteuer B für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke durch ein Gericht für unzulässig und damit rechtswidrig erachtet wird, wird die Satzungs-Regelung zu Buchstabe b) und c) überarbeitet.

Bei einer teilweise oder vollständige zu erarbeitenden Neufestsetzung der Grundsteuersätze, soll auch dann eine zulässige gerichtsfeste Differenz der Hebesätze zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken beibehalten werden.“

Begründung:

In der DS VIII/0169, § 1 Buchstabe d) wird als **Vorratsbeschluss** definiert, dass bei einem möglichen richterlichen Bescheid über eine rechtswidrigen Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken die Festlegungen der Buchstaben b) und c) für unwirksam erklärt werden und für beide Grundstückstypen ein einheitlicher Hebesatz von 490 v.H. festgesetzt wird. Diese Festsetzung wäre nicht nur unsozial und würde den Wohnungsmarkt und damit die Wohnkosten für die Bürger noch zusätzlich stark belasten, sondern auch den Anschein eines vorausseilenden Gehorsams auf dem Weg des geringsten Widerstandes erwecken.

Und selbst dann, wenn ein Gericht die Rechtsunwirksamkeit feststellt, **können** Wohn- und Nichtwohngrundstücke trotzdem **differenziert** bewertet werden;

dann nicht mit der Differenz zwischen 418 v.H. zu 720 v.H., sondern mit einer geringeren Differenz. Das würde bedeuten, dass für Wohngrundstücke ein etwas höherer, für Nichtwohngrundstücke ein etwas niedrigerer Hebesatz festgelegt wird, wodurch die Gesamtbilanz erhalten bleiben muss.

Der Gesetzgeber hat aus guten Gründen den Kommunen ermöglicht, differenzierte Hebesätze zwischen beiden Grundstücksarten festzulegen.

Eine mögliche andere, zum gleichen Endergebnis führende differenzierte Neufestsetzung - evtl. auch unter Einbeziehung der dann vorliegenden und derzeit noch 500 fehlenden Grundstücke - könnte schon jetzt berechnet und vorgehalten werden.

Dadurch wäre es möglich, für den Bedarfsfall kurzfristig eine neu vorbereitete Satzung mit differenzierten Hebesätzen in der Grundsteuer B schon vorzuhalten, um sie später **wieder rückwirkend** zu beschließen.

Und wenn nicht die gesamte Satzung, sondern nur die Passagen zur Grundsteuer B moniert werden, muss nur eine punktuelle Satzungsänderung beschlossen werden.