

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 036/FB3/2024-LP8



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	18.11.2024	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.12.2024	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Hebesatzsatzung für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Hebesatzsatzung der Großen Kreisstadt Eilenburg für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B gemäß Anlage.
2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung aufgrund der offenen Punkte der Hebesatzberechnung, diese laufend bezüglich der Aufkommensneutralität zu kontrollieren und im September 2025 dem Stadtrat entsprechend zu berichten.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Im Jahr 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bestehende Einheitsbewertung als Grundlage der Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.

Hintergrund waren die unterschiedlichen Wertansätze zur Berechnung der Einheitswerte, die in den alten Bundesländern auf Werten des Jahres 1964 und in den neuen Bundesländern auf Basis 1935 erfolgten. Weiterhin erfolgten in Fällen von Verkäufen, Neubauten, umfassenden Sanierungen u. ä. Neubewertungen (Zurechnungs- oder Wertfortschreibungen), die ebenfalls zu stark unterschiedlichen Grundsteuerbemessungen und damit zu einem Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot führten.

Aus dem Urteil resultierend, erfolgte eine Neubewertung aller Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022, die ab 01.01.2025 zwingend anzuwenden ist.

Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen des Gesetzgebers aufkommensneutral erfolgen, das heißt, dass die Hebesätze so berechnet werden sollen, dass die Gesamteinnahmen der Kommune neutral bleiben.

Die Stadt/der Stadtrat ist aufgrund des Selbstverwaltungsrechts an die Empfehlung nicht gebunden.

Die Aufkommensneutralität bezieht sich auf die Gesamteinnahmen der Stadt und nicht auf den einzelnen Grundstückseigentümer.

Derzeit haben folgende Hebesätze Gültigkeit:

Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlichen Grundvermögen)	315 %
Grundsteuer B (unbebautes und bebautes Grundvermögen)	430 %

Das Sächsische Staatsministerium der Finanzen hat eine aufkommensneutrale Grundsteuererhebungsprognose erstellt. Die Bandbreite des Hebesatzes der Grundsteuer B für die Große Kreisstadt Eilenburg wurde dort zwischen 385 % - 475 % prognostiziert.

Die Einnahmen des Jahres 2024 dienen als Berechnungsbasis.

Eine genaue Berechnung ist aufgrund nachfolgender Faktoren nicht möglich:

- ⇒ Es liegen noch nicht alle Messbescheide vor, die Anzahl der noch ausstehenden Bescheide ist nicht bekannt.
- ⇒ Es erfolgte der Wechsel von Nutzer- auf Eigentümerbesteuerung (Bsp. Garagen, Kleingärten), die Auswirkungen auf die Grundstückswerte können nicht beziffert werden.
- ⇒ Ein Abgleich und Zuordnung der alten und neuen Daten ist nur bedingt möglich.
- ⇒ Anzahl ausstehender Einsprüche gegen die Bewertung und deren Auswirkungen sind nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Berechnung der Hebesätze daher auf Annahmen basiert und eher einer Schätzung gleicht:

	Grundsteuer A (gerundet)	Grundsteuer B (gerundet)
Einnahmenvolumen 2024	39.282 €	1.916.538 €
Messbeträge (alt)	12.470 €	445.707 € ¹
Anzahl Datensätze (nachrichtlich)	205	8.787 (dav. 385 Ersatzbemessung)
Messbeträge (neues Recht (Stand 11/2024))	14.440 €	399.063 €
Anzahl Datensätze (nachrichtlich) (Stand 11/2024)	473	4.649
Messbeträge Hochrechnung	-	460.519 € ²
Hebesatz (rechnerisch)³ (Einnahmen 2024 /Messbeträge)	272,04 %	416,17 %
Vorschlag Hebesätze ab 2025	272 %	416 %

Von der Einführung der Grundsteuer C (gesonderter Steuersatz für baureife Grundstücke) wird derzeit kein Gebrauch gemacht.

Hinweis:

Sollte auf Grundlage der vollständigen Daten sich rechnerisch ein niedriger Hebesatz ergeben, kann dieser auch unterjährig rückwirkend neu beschlossen werden.

finanzielle Auswirkungen	ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
--------------------------	--	-------------------------------

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss	Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

¹ rechnerisch ermittelter Messbetrag, da in der Grundsteuer B teilweise Ersatzbemessungen (= Einheitswert zum Stichtag 1935 nicht feststellbar) vorlagen

² Der Messbetrag wurde mit einer Verhältnisziffer von 1,154 hochgerechnet. Diese resultiert aus dem Durchschnitt aller Messbeträge (alt) zu dem Durchschnitt aller Messbeträge (neu).

Die Hochrechnung über eine Verhältnisgleichung wurde mangels linearer Veränderung der Messbeträge als nicht belastbar erachtet.

³ Ertragsvolumen / Messbeträge (neu) * 100

Satzung über die Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B

- Hebesatzsatzung -

Aufgrund des § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) und des § 7 Abs. 4 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebungsgrundsatz

Die Große Kreisstadt Eilenburg erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz die Grundsteuer nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes.

§ 2

Hebesätze

Der Hebesatz für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) wird auf 272 v.H. festgesetzt.

Der Hebesatz für die Grundsteuer B (bebaute und bebaubare Grundstücke, Gebäude auf fremden Grund und Boden) wird auf 416 v.H. festgesetzt.

Im Übrigen gilt der Hebesatz für die Gewerbesteuer entsprechend der Haushaltssatzung 2023/2024 weiter.

§ 3

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Eilenburg, den

(Siegel)

.....
Oberbürgermeister