

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

| | | |
|--|--|---|
| Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 1 | | Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 001/2025 |
|--|--|---|

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | ja | nein | Enthaltung |
|--|----------------|----|------|------------|
| Ortschaftsrat Detershagen | 04.02.2025 | | | |
| Ortschaftsrat Niegripp | 05.02.2025 | | | |
| Ortschaftsrat Reesen | 05.02.2025 | | | |
| Ortschaftsrat Parchau | 13.02.2025 | | | |
| Ortschaftsrat Ihleburg | 13.02.2025 | | | |
| Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss | 12.02.2025 | | | |
| Hauptausschuss | 20.02.2025 | | | |
| Stadtrat | 05.03.2025 | | | |

Betreff:

Hebesatzsatzung der Stadt Burg ab dem Haushaltsjahr 2025

Beschlussvorschlag

Hebesatzsatzung der Stadt Burg ab 01.01.2025

Problembeschreibung/Begründung

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Hebesatzsatzung der Stadt Burg in der Fassung der Anlage 1.
2. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Beibehaltung eines einheitlichen Grundsteuerhebesatzes bei der Grundsteuer B

alternativ:

1. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Hebesatzsatzung der Stadt Burg in der Fassung der Anlage 2.
2. Der Stadtrat der Stadt Burg beschließt die Einführung differenzierender Grundsteuerhebesätze bei der Grundsteuer B.

Problembeschreibung / Begründung:

Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 wurden die bisher angewandten Vorschriften zur Bewertung von Grundstücken für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. So lautet der Tenor u.a., die Einheitsbewertung des Grundvermögens genüge nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung, weil das jahrzehntelange Unterbleiben einer Wertanpassung an die Wertverhältnisse zum 1.1.1935 dem Gebot der Folgerichtigkeit widerspreche und zu einem weitgehenden Verlust eines einheitlichen, am gemeinen Wert ausgerichteten

Bewertungsmaßstabes geführt habe.

Am 26.11.2019 beschloss daraufhin der Bundesgesetzgeber ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer (das sog. „Bundesmodell“), zeitgleich wurde den Ländern über Art. 72 Abs. 3 des Grundgesetzes eine abweichende Regelungskompetenz eröffnet (Länderöffnungsklausel). Hiermit ist sichergestellt worden, dass die Grundsteuer in ihrer bisherigen Form noch bis zum 31.12.2024 erhoben werden kann, und zum anderen die Grundlage für eine Reform der Grundsteuer gelegt. Ziel der Grundsteuerreform ist es, durch die Neubewertung des Grundeigentums eine höhere Bewertungsgerechtigkeit zu erreichen, denn ein Festhalten an den alten Einheitswerten führte zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermögens.

Mit dem Bundesmodell erfolgte eine Festlegung auf ein weiterhin wertabhängiges Modell mit jedoch elementaren Veränderungen. Das wertabhängige Modell orientiert sich zwar am bisherigen Verfahren, zielt aber auf eine realitätsgerechte Abbildung der Grundstücks- und Gebäudewerte ab.

Bis 2024 wurde ein Einheitswert berechnet: Grundlagen für die Berechnung bildeten die Werteverhältnisse von 1935. Neben der Lage der Immobilie wurden die Bauweise und Ausstattung der Immobilie als Faktoren ermittelt. Dazu wurde die Jahresrohmiete (zum 1. Januar), die ein fiktiver Mieter für das gesamte Kalenderjahr zu entrichten hätte, mit einem sogenannten Vervielfältiger multipliziert. Hinzu kamen noch diverse Zuschläge (werterhöhende Umstände) und Abschläge (wertmindernde Umstände).

Ab 2025 wird der Grundsteuerwert ermittelt. Hier wird der jeweilige Bodenrichtwert (Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse), die statistisch berechnete Höhe der Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, die Art der Immobilie und das Alter der Immobilie berücksichtigt.

Das 3-stufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer (siehe unten) wurde beibehalten. Für die Bewertung des Grundsteuerwertes gilt entweder das sog. Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren:

- Bei Wohngrundstücken (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohneigentum und Mietwohngrundstücke) ermittelt sich der Grundsteuerwert nach dem Ertragswertverfahren (§§ 252 ff. des Bewertungsgesetzes)
- Für die Bewertung von Nichtwohngrundstücken (z.B. Geschäftsgrundstücke, Teileigentum, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke) wird das Sachwertverfahren angewendet (§§ 258 ff. Bewertungsgesetz).

Sowohl bei dem Sachwertverfahren als auch bei dem Ertragswertverfahren ist zwischen einer Bewertung des Bodens und des Gebäudes zu unterscheiden. Wie bereits oben erläutert, werden bei beiden Bewertungsverfahren die Bodenrichtwerte ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit vergleichbarer Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebietes. Er wird vom Gutachterausschuss ermittelt und dient der Bestimmung des Wertes von Grundstücken. Dies führte zwangsläufig, gegenüber der bisherigen Bewertung anhand der Einheitswerte von 1935, zu Belastungsverschiebungen zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Die Wertverschiebungen werden insbesondere auf die Nutzung des Bodenrichtwertes bei den Bewertungsverfahren zurückgeführt.

Erklärtes Ziel von Bund und Ländern bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ist die Aufkommensneutralität.

Mit der Reform wurde an die Städte und Gemeinden appelliert, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsänderungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Insgesamt soll die Reform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde zu keinen Einnahmeverlusten führen; die Städte und

Gemeinden sollen aber durch die Reform auch nicht mehr Grundsteuer einnehmen als zuvor. Das heißt nicht, dass die Grundsteuer für den individuellen Steuerpflichtigen belastungsneutral sein muss. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Steuerzahlung aufgrund der neuen Steuermessbeträge in Verbindung mit den neuen Hebesätzen gegenüber dem alten Recht ändern.

Nach § 25 Grundsteuergesetz bestimmt die Gemeinde ihren örtlichen Hebesatz. Dieser Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge, festzusetzen. Die Neufestsetzung des Hebesatzes ist deshalb ab dem Jahr 2025 zwingend erforderlich, da die Besteuerung ab dem 01.01.2025 an einen neuen Hauptfeststellungszeitraum anknüpft (§ 25 Abs. 2 GrStG).

Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat am 01.11.2024 das Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt - GrStHsG LSA beschlossen. Damit wurde den Kommunen die Möglichkeit eröffnet differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B festzusetzen um eine mögliche Unwucht bei den Neubewertungen im Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren auszugleichen.

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahme der Stadt Burg zur Finanzierung ihrer vielfältigen kommunalen Aufgaben. Die Stadt Burg ist verpflichtet, ihre Haushaltswirtschaft so zu planen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist (§ 98 Abs. 1 KVG LSA). Dabei ist nach § 98 Abs. 3 KVG LSA der Haushalt in jedem Jahr in Planung und Rechnung auszugleichen.

Entwurfsverfasser/in: Rohde, Sandra

Finanzielle Auswirkungen ?

Ja nein

| 1 | Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten) | 2 | davon Zuschüsse: | 3 | jährliche Folgekosten/-lasten |
|---|--|---|------------------|---|-------------------------------|
| | EUR | | Land: EUR | | EUR |
| | | | Sonstige: EUR | | |

| | | |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Veranschlagung im Teilhaushalt Nr. | HH-Jahr: EUR | Produktsachkonto |
| | Folgejahr: EUR | 611100000.401200 |

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

Genehmigung

Anzeige

nicht erforderlich

Burg, 17.01.2025

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Hebesatzsatzung 2025 einheitlicher Hebesatz
Anlage 2: Hebesatzsatzung 2025 differenzierter Hebesatz
Berechnungsgrundlage
Überblick Grundsteuer 2024 und 2025