



Beschlussvorlage

Vorlage: FA/013/2024/1	Referenz: FA/013/2024
Fachbereich: Amt für Finanzen	Datum: 26.11.2024
Bearbeiter: Nicole Ullmann	Verfasser: Ullmann, Nicole

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	10.12.2024	öffentlich

Betreff:

Beschluss der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) ab 01.01.2025

Sach- und Rechtslage:

In der Regel werden die Hebesätze jeweils mit der Haushaltssatzung festgesetzt. Eine gesonderte Festsetzung der Hebesätze außerhalb der Haushaltssatzung mittels gesonderter Hebesatzsatzung ist zulässig und angesichts der durchgeführten Grundsteuerreform 2025 für die Grundsteuer A und B notwendig. Gleichzeitig wird der Hebesatz für die Gewerbesteuer festgesetzt.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte am 10. April 2018 die bisherige Ermittlung der Einheitswerte für Grundstücke für verfassungswidrig. In Sachsen – ebenso wie in den anderen ostdeutschen Ländern – werden die Einheitswerte noch auf Basis der Wertverhältnisse vom 01. Januar 1935 festgestellt. In den westdeutschen Bundesländern basieren sie auf den Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964. Diese alten Wertansätze führen nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichtes zu nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des unbeweglichen Vermögens.

Das Grundsteuerreformgesetz vom 26. November 2019 wurde für Zwecke der Grundsteuererhebung ab 2025 vom Bundestag und Bundesrat verabschiedet. Bis zum 31.12.2024 darf die Grundsteuer noch auf Basis der bisherigen Einheitswerte erhoben werden. Für Kalenderjahre danach dürfen auch auf bestandskräftige Bescheide nach altem Recht, keine Belastungen mehr gestützt werden. Ab 01. Januar 2025 ist die Grundsteuer dann auf Basis der nach neuem Recht ermittelten Grundsteuerwerte zu zahlen.

Zum 1. Januar 2022 wurden (fast) alle Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft neu bewertet, damit die Grundsteuer auf Grundlage aktueller Verhältnisse festgesetzt werden kann. Erstmals wird so der Grundsteuerwert eines Grundstückes ermittelt. Betroffen sind

- Grundsteuer A – betrifft Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- Grundsteuer B – betrifft Grundvermögen, vor allem das Eigentum an Grund und Boden, ggf. einschließlich Gebäude
- Grundsteuer C – können Gemeinden für unbebaute, baureife Grundstücke einführen

Die Berechnung der Grundsteuer erfolgt in drei Schritten:

1. Feststellung des Grundsteuerwertes durch das Finanzamt.
2. Festsetzung des Grundsteuermessbetrages durch das Finanzamt. Dazu wird der Grundsteuerwert mit der gesetzlich festgeschriebenen Grundsteuermesszahl multipliziert.
3. Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinde durch Multiplizieren des Grundsteuermessbetrages mit dem Hebesatz der Gemeinde. Erst der Grundsteuerbescheid der Gemeinde löst eine Zahlungsverpflichtung aus.

Die Schritte 1 und 2 sind größtenteils bereits erfolgt. Für Schritt 3 ist die Festlegung des Hebesatzes ab 2025 durch den Stadtrat notwendig.

Es wird empfohlen, die Grundsteuerreform aufkommensneutral zu gestalten. Das bedeutet, dass zwar einzelne Grundstücksbesitzer je nach Art und Lage ihres Grundstückes mehr oder weniger als bisher bezahlen müssen, sich die Gesamteinnahmen der Stadt aber nicht erhöhen sollen.

Die Grundsteuerhebesätze in Zwönitz sind seit 2003 konstant. Sie betragen für die Grundsteuer A 280 % und für die Grundsteuer B 380 % und sind damit deutlich unter den Nivellierungshebesätzen in Sachsen, die im Jahr 2024 für die Grundsteuer A bei 315% und für die Grundsteuer B bei 435 % liegen. Die Stadt Zwönitz verzichtete hier seit vielen Jahren zugunsten der Bürger auf Einnahmen.

Das Sächsische Staatsministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 24.04.2024 für die Stadt Zwönitz auf Basis des Datenstandes der Finanzverwaltung vom 31.03.2024 einen aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B von 330 bis 365 % prognostiziert. Eine Prognose für die Grundsteuer A wurde nicht abgegeben. Mit der Bekanntmachung der aufkommensneutralen Grundsteuerhebesätze 2025 ist keine Vorgabe seitens des Sächsischen Staatsministerium der Finanzen für die Festlegung der Höhe der Hebesätze verbunden, sondern die Festlegung der Hebesätze erfolgt in den Kommunen individuell.

Gemäß § 73 Abs. 2 Sächsische Gemeindeordnung beschafft sich die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen aus Entgelten für erbrachte Leistungen und aus Steuern. Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle der Stadt Zwönitz. Gegen den Grundsteuerwertbescheid wurden beim Finanzamt bei ca. 20 % der Bescheide Einsprüche eingelegt, gegen die noch zu entscheiden ist. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch das Volumen der Messbeträge noch reduzieren wird und damit auch der zu erzielende Ertrag aus Grundsteuern. Weiterhin ist auch Zwönitz damit konfrontiert, dass die Ausgaben immer mehr steigen, aber die Einnahmen nicht im gleichen Maße mitsteigen, was zu einer Unterfinanzierung der Kommune führt. Aus den genannten Gründen hat sich der Finanz- und Verwaltungsausschuss in seiner Vorberatung am 25.11.2024 dazu entschieden, dem Stadtrat vorzuschlagen, die Hebesätze auf den alten Werten konstant zu belassen.

Grundsteuer C

Aus Sicht der Verwaltung besteht keine Notwendigkeit eine Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) ab 01.01.2025 gemäß Anlage 1.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)