

# GEMEINDE BENNDORF



<b>BV Gemeinde Benndorf</b> <b>öffentlich</b>	<b>Nr.: BEN/BV/017/2024</b>	
	<b>Einreicher:</b>	<b>Der Bürgermeister</b>

<b>Fachdienst Zentrale Dienste und Finanzen</b>	<b>Verfasser:</b>	<b>Enseleit, Kathrin</b>	<b>09.12.2024</b>
AZ:			

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Gemeinderat Benndorf	09.12.2024

## Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Realsteuern

### Beschlussbegründung:

Im Jahr 2019 wurde das Gesetz zur Reform der Grundsteuer und des Bewertungsrechts verabschiedet. Ziel dieses Gesetzes ist es, dass für die Grundsteuererhebung ab 01.01.2025 aktualisierte Grundsteuerwerte zugrunde gelegt werden. Die Grundstücke wurden neu bewertet und vom Finanzamt wurden aktualisierte Grundsteuermessbescheide an die Kommunen versandt.

Auf diesen vom Finanzamt mitgeteilten Messbetrag werden die jeweiligen Hebesätze der jeweiligen Kommune angewandt und so die Grundsteuer des Grundstückseigentümers ermittelt.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte ändern, müssen die Gemeinden ihre Hebesätze anpassen. Die Neuberechnung der Hebesätze ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen der Gemeinden stabil zu halten, das heißt ab 01.01.2025 soll die Gemeinde insgesamt ähnlich viel Grundsteuern einnehmen wie vorher (bekannt als Aufkommensneutralität), um damit die notwendigen Ausgaben wie Straßen, Spielplätze, Winterdienst usw. zu finanzieren.

Zu diesem Thema erschien im Kommunalanzeiger 11/2024 ein Informationsblatt.

Die Anpassung des Hebesatzes (zur Aufkommensneutralität) bedeutet aber nicht, dass die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer gleichbleibt. Die Grundsteuerreform soll ja gerade eine Aktualisierung der Grundsteuerwerte herbeiführen und zu mehr Steuergerechtigkeit führen. Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist es unvermeidlich, dass ein Teil der Grundstückseigentümer künftig höher belastet wird als heute, ein anderer Teil dagegen weniger Grundsteuer zahlen muss.

Die bisherigen Steuerfestsetzungen verlieren zum 31.12.2024 kraft Gesetzes ihre Gültigkeit. Daher ist der Erlass neuer Steuersatzungen noch in diesem Jahr notwendig. Damit ist garantiert, dass zur ersten Fälligkeit am 15.02.2025 die Steuerbescheide den Eigentümern mitgeteilt sind und die Steuern entsprechend erhoben werden können.

Die Verwaltung schlägt vor für die bisherige Grundsteuer A – neu: für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) in bisheriger Höhe festzusetzen. Hintergrund hierzu ist, dass es noch einige weiße Grundstücke (Eigentümer unbekannt) gibt, welche noch aufgearbeitet werden müssen. Die Auswirkungen auf die Haushaltslage hier jedoch als gering einzuschätzen ist.

Für die bisherige Grundsteuer B gilt folgendes:

Im Rahmen der Einarbeitung der vom Finanzamt übermittelten Daten zeigte sich eine erhebliche

Reduzierung der Messbeträge für Gewerbegrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Garagen). Diese Problematik wurde im gesamten Bundesgebiet festgestellt.

Der Städte- und Gemeindebund als Interessenvertreter der Kommune setzte sich hier für eine bundeseinheitliche Lösung ein, um diese Reduzierung ausgleichen zu können. Hier scheiterte es jedoch in der Umsetzung beim Bund. Das Land Sachsen-Anhalt hat sich im September dann entschlossen mit dem „Gesetz über die Einführung einer optimalen Festsetzung **differenzierender Hebesätze** im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz) Sachsen-Anhalt“ den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, verschiedene Hebesätze im Bereich Grundsteuer B festzusetzen.

Der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt empfiehlt in seinem Schreiben vom 07.10.2024 ausdrücklich differenzierte Hebesätze nicht anzuwenden. Hintergrund hierzu ist, dass zwei Rechtsgutachten zum nordrheinwestfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes (analoge Regelung wie bei uns) zu gegensätzlichen Auffassungen bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes kommen. Das zuletzt veröffentlichte Rechtsgutachten im Auftrag des Städtetages Nordrhein-Westfalen sieht erhebliche verfassungsrechtliche Risiken in der Anwendung differenzierter Hebesätze und **empfiehlt ausdrücklich dieses nicht anzuwenden**.

Dieser Empfehlung hat sich der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt angeschlossen. Sofern differenzierte Hebesätze in Erwägung gezogen werden, müssen in der Gemeinde **sachlich tragende Gründe** vorliegen, das Wohnen durch Festlegungen differenzierter Hebesätze zu privilegieren. Für die Verwaltung sind solche Gründe nicht erkennbar. Das Schreiben ist als Anlage 3 beigefügt. Die Rechtsgutachten können per E-Mail von der Verwaltung abgefordert werden.

In der Anlage 1 ist die Übersicht beigefügt, wie sich die Hebesätze ändern müssten, um die Aufkommensneutralität im Bereich der Grundsteuer B, als wesentlichste Realsteuereinnahme zu erreichen. Zum Nachvollziehen wurde in Spalte B der Berechnungsweg ergänzt.

Dabei sind zwei Varianten dargestellt:

Variante 1: Es wird ein einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer B, wie in den Vorjahren erhoben (Zeile 16). Die daraus insgesamt zu erzielenden Erträge sind der Zeile 21 zu entnehmen

Variante 2: Es werden differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke erhoben (Zeile 17 und 18).

Die hieraus zu erzielenden Erträgen sind der Zeile 22 und 23 bzw. dann gesamt der Zeile 24 zu entnehmen.

Ab Zeile 20 sind alternative Hebesätze dargestellt, weil beispielsweise der notwendige Hebesatz in Zeile 18 für gewerblich genutzte Grundstücke u.ä. über 1.000 % liegen würde.

Beispiele für die Entwicklung einzelner Steuerbescheide sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Für beide Varianten sind die Satzungen in Anlage 4 und 5 enthalten.

**Die Verwaltung empfiehlt ausdrücklich einen einheitlichen Hebesatz in Höhe von 620 v.H. festzusetzen. (Variante 1 Anlage 4).**

#### **Beschlussvorschlag:**

***Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze in der Gemeinde Benndorf in der Variante \_\_\_\_\_.***

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Durch die vorgeschlagene Satzung wird im wesentlichen die Aufkommensneutralität erreicht.

**Anlagen:**

- Anlage 1 Gesamtübersicht
- Anlage 2 Beispiele
- Anlage 3 Rundschreiben SGSA
- Anlage 4 Steuersatzung Variante 1
- Anlage 5 Steuersatzung Variante 2

**Beratungsergebnis:**

<b>Anwesend:</b>	<b>Dafür:</b>	<b>Dagegen:</b>	<b>Enthaltung</b>	<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>abweichender Beschluss</b>