

## **Beschlussvorlage Nr. 121/2024**

Dez/Amt: I / 20.  
Bearbeiter: Hr. Neugebauer  
Status: öffentlich



Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

| Beratungsfolge       | Status           | Termin     | Behandlung       |
|----------------------|------------------|------------|------------------|
| Verwaltungsausschuss | nicht öffentlich | 12.11.2024 | Vorberatung      |
| Stadtrat             | öffentlich       | 28.11.2024 | Beschlussfassung |

### **Betreff:**

**Hebesatzsatzung der Stadt Heidenau**

### **Beschlusstext:**

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt die 'Satzung der Stadt Heidenau über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) gem. Anlage 121/2024-01.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

☒ JA

☐ NEIN

| Auswirkungen auf den Haushalt                 | HH-Jahr: |
|-----------------------------------------------|----------|
|                                               |          |
| Buchungsstelle :                              |          |
|                                               |          |
| Beträge in €                                  |          |
| • Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung |          |
| • Mittelbedarf                                |          |
|                                               |          |
| Folgeaufwand (jährlich)                       |          |
| • davon Sachkosten                            |          |
| • davon Personalkosten                        |          |
|                                               |          |
| Folgebertrag (jährlich)                       |          |
|                                               |          |

### **Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen**

Mit der Hebesatzsatzung werden die Grundlagen für die Erhebung der Realsteuern in der Stadt Heidenau gelegt. Eine exakte Bezifferung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ist der noch nicht vollständig vorliegenden Datenbasis nicht möglich.

### **Erläuterung:**

Abgabenordnung (AO)

Gesetz zur Reform des Grundsteuerrechts (Grundsteuer-Reformgesetz)

Sächs. Gesetz über die Festsetzung der Steuermesszahlen bei der Grundsteuer (Sächs. Grundsteuermesszahlengesetz - SächsGrStMG)

### **Vorbemerkung**

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 das derzeitige Erhebungsverfahren der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell aufbaut, veraltet ist und damit gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt.

Das Bundesverfassungsgericht hat dem Gesetzgeber bis zum Jahr 2019 aufgegeben, eine Neuregelung zur Erhebung der Grundsteuer zu treffen.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) ist der Gesetzgeber dem gerichtlichen Auftrag nachgekommen und hat der Finanzverwaltung aufgegeben, die Grundsteuerwerte für sämtlichen Grundbesitz auf den Termin 01.01.2022 neu festzustellen. Durch die Neubewertung des Grundbesitzes kommt es in allen Fällen zu einer Änderung der Grundsteuermessbeträge.

Der Freistaat Sachsen hat aufgrund der Öffnungsklausel im Grundsteuer-Reformgesetz mit dem Sächs. Grundsteuermesszahlengesetz (SächsGrStMG) vom 21.12.2021 (SächsGVBl.

2022 S. 9) vom Bundesrecht abweichende Steuermesszahlen für unbebaute Grundstücke i. S. des § 246 Bewertungsgesetz und bebaute Grundstücke i. S. d. § 249 Abs. 1 Bewertungsgesetz geregelt.

Die aus der Neufeststellung der Grundsteuerwerte resultierenden Grundsteuermessbeträge sind erstmals ab dem 01.01.2025 der Grundsteuererhebung zugrunde zu legen.

Mit Ablauf des 31.12.2024 endet damit die Steuererhebung nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen. Altfälle (bspw. Eigentümerwechsel zum 01.01.2024) werden noch nach dem bisherigen Grundsteuerrecht behandelt.

Der Hebesatz der Stadt Heidenau für die Grundsteuer B ist zuletzt 2015 von 400 v. H. auf 430 v. H. angehoben worden.

Für die Besteuerung ab dem 01.01.2025 gelten somit ausschließlich die neuen gesetzlichen Regelungen.

Das Finanzamt Pirna hat die Neubewertung des Grundeigentums auf der Basis der Erklärungen der Grundeigentümer durchgeführt und gegenüber dem Grundstückseigentümer den Grundsteuermessbescheid erlassen; es sind noch nicht alle Bewertungen abgeschlossen.

Die Stadt Heidenau ist gem. § 182 AO an die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages durch das Finanzamt gebunden.

Die Besteuerung der Grundeigentümer berechnet sich wie folgt:

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Die Stadt Heidenau bestimmt die in ihrem Gemeindegebiet geltenden Hebesätze eigenverantwortlich in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf gemäß dem in Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes geregelten Hebesatzrecht und der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz).

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat sich mit dem Beschluss BV 002/2024 – "Grundsteuerreform 2025 – Grundsatzbeschluss 'Grundsteuerreform aufkommensneutral und transparent umsetzen'" dazu bekannt, die Ausgestaltung der Grundsteuererhebung für das Jahr 2025 im Vergleich zum Haushaltsjahr 2024 festzusetzen.

Der Begriff 'Aufkommensneutralität' bedeutet, dass die Stadt Heidenau nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil hält – also im Jahr 2025 so viel an Grundsteuer einnimmt wie im Jahr 2024.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer gleichbleibt. Die Grundsteuerreform soll ja gerade eine Aktualisierung der Grundsteuerwerte herbeiführen und zu mehr Steuergerechtigkeit führen. Es ist aus verfassungsrechtlichen Gründen unvermeidlich, dass ein Teil der Grundstückseigentümer künftig höher belastet wird als gegenwärtig, ein anderer Teil hingegen weniger Grundsteuer zahlen muss.

Um die rechtzeitige Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025 sicherzustellen, soll über die Festsetzung der Hebesätze in einer gesonderten Satzung (Hebesatzsatzung) beschlossen werden.

## **Ermittlung des Hebesatzes Grundsteuer B**

Die Stadt Heidenau hat zur sog. Jahressteuerveranlagung zum Jahresbeginn 2024 ca. 5.500 Veranlagungsfälle geführt.

Anlässlich der Grundsteuerreform ist für die Garagen und Gärten von der Nutzer- auf die Besteuerung der Grundstückseigentümer umgestellt worden; für die Stadt Heidenau werden anstelle der ca. 1.000 Garageneigentümer und rd. 180 Laubenbesitzer nunmehr die Grundstückseigentümer zur Zahlung der Grundsteuer B herangezogen.

Damit reduziert sich die Zahl der zu erwartenden Veranlagungsfälle von ca. 5.500 auf ca. 4.320.

Im Haushaltsjahr 2024 ist ein Gesamtsteueraufkommen von 1.764,3 TEUR einem Hebesatz von 430 v. H. veranlagt worden.

Für das Jahr 2025 werden insgesamt ca. 4.320 Veranlagungsfälle erwartet. Die Differenz von ca. 1.180 Veranlagungsfällen ist durch den Umstieg von der Nutzer- auf die Eigentümerbesteuerung bedingt – hier: Garagen auf fremden Grund und Boden und Gartenlauben (s. o.).

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung (29.10.2024) sind insgesamt 3.709 Veranlagungsfälle mit neuen Grundsteuermessbeträgen erfasst worden; dies entspricht einer Quote von 85,9 % der zu erwartenden Veranlagungsfälle.

Aus der Erfassung der 3.709 neuen Grundsteuermessbeträge ergibt sich ein Gesamtvolumen von 452.427 €.

Aktuell liegen noch 388 Meldungen des Finanzamtes vor, die aufgrund von Feststellungen anlässlich der Datenübernahme geprüft werden müssen. Aus den Fällen wird nach Überprüfung noch ein Messbetragsvolumen von rd. 25.200 € erwartet.

Summarisch liegt mit 4.097 Datensätzen ein Quorum von 94,9 % der erwarteten Veranlagungsfälle vor.

Summarisch ergibt sich aus den rd. rd. 4.097 Datensätzen ein Messbetragsvolumen i. H. v. 477.621 €.

Aus den noch offenen und durch das Finanzamt Pirna bereitstellenden 222 Veranlagungen wird ein Messbetragsvolumen i. H. v. 10.000 € erwartet.

Summarisch ergibt sich aus den drei Teilzahlen ein Messbetragsvolumen i. H. v. rd. 478.600 €.

Zurückgerechnet ergibt das auf der Basis des Gesamtsteueraufkommens 2024 i. H. v. 1.760.000 € einen Hebesatz von 367,7 v. H. für eine aufkommensneutrale Grundsteuerfestsetzung.

In Folge der beim Finanzamt vorliegenden Einsprüche gegen Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide kann es noch zu Veränderungen des Messbetragsvolumens kommen.

Ferner sind die Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes in den Fällen nur schwer abschätzbar, aus der die Finanzämter verpflichtet sind, die

Grundstückswerte zu überprüfen, in denen der nach Bewertungsgesetz festgestellte Grundsteuerwert mehr als 40 % über einem durch ein Privatgutachten festgestellten Wert liegt.

Vor dem Hintergrund der vg. Unsicherheiten wird vorgeschlagen, den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 370 v. H. festzusetzen.

Nachfolgend sind drei Beispiele für die Veränderungen der Grundsteuer B dargestellt. Die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags ist durch das Finanzamt erfolgt und für jedes Gebäude individuell festgelegt worden. Die vorstehenden Beispiele zeigen die Veränderungen anhand anonymisierter Einzeldaten auf; generelle Rückschlüsse auf die Veränderungen in den einzelnen vg. Kategorien sind nicht möglich.

|                          | <b>GrSt-Messbetrag</b> | <b>GrSt.</b> | <b>GrSt-Messbetrag</b> | <b>GrSt.</b> |
|--------------------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|                          | <b>alt</b>             | <b>alt</b>   | <b>neu</b>             | <b>neu</b>   |
|                          | <b>€</b>               | <b>€</b>     | <b>€</b>               | <b>€</b>     |
| Einfamilienhaus          | 24,54                  | 105,52       | 46,37                  | 171,57       |
| älteres Mehrfamilienhaus | 168,73                 | 725,73       | 187,67                 | 694,38       |
| neues Mehrfamilienhaus   | 137,84                 | 592,71       | 239,04                 | 887,45       |

### **Ermittlung des Hebesatzes Grundsteuer A**

Mit der Grundsteuerreform kommt es im Bereich der Grundsteuer A (land- und fortwirtschaftlich genutztes Grundvermögen) zu einer Umstellung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung. Bisher sind im Rahmen der Erhebung der Grundsteuer A die landwirtschaftlichen Betriebe (bspw. Agrargenossenschaften) für ihr Pachtflächen zur Grundsteuer A herangezogen worden. Der Steuerbescheid umfasste vielfach eine große Anzahl von Grundstücken (Pachtflächen) – teilweise auch über mehrere Gemeinden hinweg (sog. Zerlegungsfälle). Mit der Steuerfestsetzung werden nunmehr die Eigentümer der einzelnen Flächen herangezogen.

Im Haushaltsjahr 2024 ist ein Aufkommen i. H. v. rd. 4.100 € veranlagt worden.

Wesentliche Veränderungen der Grundsteuerbewertung werden nicht erwartet. Eine Vergleichbarkeit der Grundstückswerte ist aufgrund der abweichenden Grundsteuermessbeträge nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund des Aufkommens i. H. v. rd. 4.100 € im Haushaltsjahr 2024 wird vorgeschlagen, den Hebesatz unverändert mit 295 v. H. festzusetzen.

### **Gewerbesteuer**

Aus verfahrensökonomischen Gründen soll der Hebesatz für die Erhebung der Gewerbesteuer abweichend von der bisherigen Festsetzung in der Haushaltssatzung ebenfalls in der Hebesatzsatzung festgesetzt werden. Eine Änderung des Hebesatzes für die Gewerbesteuer gegenüber dem Haushaltsjahr 2024 ist nicht vorgesehen – 425 v. H.

**Anlagen:**

Anlage 121/2024-01: Hebesatzsatzung der Stadt Heidenau

Bürgermeister

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

| <b>Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 121/2024</b> |                          |                          |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gremium (Beratungsfolge)                         | 1.                       | 2.                       |                          |
| Anwesend                                         |                          |                          |                          |
| JA-Stimmen                                       |                          |                          |                          |
| NEIN-Stimmen                                     |                          |                          |                          |
| Enthaltungen                                     |                          |                          |                          |
| zugestimmt                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| abgelehnt                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zurückgestellt                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Weiterleitung ohne Beschluss                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Schriftführer</b> (Unterschrift)              |                          |                          |                          |