

# STADT NAUMBURG (Saale)



|               |  |
|---------------|--|
| Vorlagen-Nr.: | 148/24   |
| Vorlagentyp:  | Entscheidung   |
| Einreicher:   | Oberbürgermeister                                    |
| Prüfung:      | <input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung   |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> Finanzen         |
| Eingang am:   | 11.11.2024   |
| Version       | 1  |

|            |         |             |
|------------|---------|-------------|
| Teilnahme: | intern: | Frau Töpfer |
|            | extern: |             |

|      |    |
|------|----|
| TOP: | 12 |
|------|----|

|  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |
|--|---|

## Beratungsfolge:

| Gremium        | Datum      | TOP | Liste | Art* | Ergebnis              |
|----------------|------------|-----|-------|------|-----------------------|
| Hauptausschuss | 04.12.2024 | 11. | A     | V    | mehrheitliche Annahme |
| Gemeinderat    | 11.12.2024 | 12. | A     | B    |                       |

Art\* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

## Betreff:

Hebesatzsatzung

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Stadt Naumburg (Saale) ab dem Jahr 2025.

## Finanzielle Auswirkung:

- nein                       ja, in folg. Höhe:
- Deckungsvorschlag:     Haushaltsplan :  
                                   über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

## **Begründung:**

### Ausgangslage:

Die Grundsteuer ist die drittgrößte Steuer-Einnahmequelle der Gemeinden und dient der Stärkung der örtlichen Gemeinschaft. Mit den Einnahmen werden u. a. Bau und Sanierung von Schulen, Kitas, Feuerwehren, Straßen und Spielplätzen finanziert sowie kulturelle Feste und Veranstaltungen ermöglicht.

Die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, ist lang überaltert. Es gelten bisher noch die Wertverhältnisse von 1935. Das Bundesverfassungsgericht hat die Besteuerung anhand aktuellerer Werte gefordert ab dem Jahr 2025. Die dafür notwendige Grundsteuerreform erforderte landesweit die Beteiligung aller Bürger und Bürgerinnen und erfolgte in 4 zentralen Teilschritten:

1: Die Finanzämter ermitteln die Grundsteuerwerte - Festsetzung in einem Grundsteuerwertbescheid

2: Errechnen von Grundsteuermessbetrag (aus Grundsteuerwert und gesetzlich festgelegter Steuermesszahl) – Festsetzung in Grundsteuermessbescheid

3: Auftrag der Kommunen, neue Hebesätze festzulegen für das Jahr 2025 – Gemeinderatsvorlage 148/24 im Dezember 2024

4: Versand neuer Grundsteuerbescheide im Jahr 2025 durch das Steueramt der Stadtverwaltung Naumburg (Saale)

Das Ziel der Aufkommensneutralität : Das große Ziel der Grundsteuerreform sollte primär die zeitgemäße Bewertung des Grundbesitzes sein. Das Grundsteueraufkommen in Gänze, also die Einnahmen der Kommune, sollte, wenn möglich, dabei stabil gehalten werden.

### Erkenntnisse im Verlaufe der Reform:

#### Zeitverzögerungen

Die Erhebung der relevanten Daten für die Grundsteuerreform ging mit deutlichen Zeitverzögerungen einher. Abgabefristen mussten wiederholt verlängert werden, um die Mitwirkung der Bevölkerung überhaupt zu ermöglichen und eine sinnvolle Bewertungsgrundlage zu schaffen.

#### Fehlerquote

Es ist festzustellen, dass es eine signifikante Fehlerquote der Grundsteuermessbescheide gibt. Fehlerhafte Angaben in Flächenmaßen, Größenangaben, Gebäudedaten u. v. m. sind festzustellen. Die Stadt Naumburg (Saale) steht in engem Austausch mit dem zuständigen Finanzamt und teilt alle relevanten Auffälligkeiten zur Überprüfung mit. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Bereinigung von Bescheiden noch lange Zeit andauern wird.

Dem zuständigen Finanzamt liegen zudem tausende Einsprüche gegen die Hauptfeststellung vor. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen und mitzuteilen, ob eine Aussetzung der Vollziehung erfolgt oder nicht.

#### Veränderte Steuerlast der Bürger

Die Grundsteuerreform verändert sämtliche Grundsteuerwerte. In Abhängigkeit dessen, ob der Grundbesitz durch die Bewertung im Rahmen der Reform im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat oder nicht, wird die Grundsteuer jedes Einzelnen vergleichsweise ansteigen oder sich verringern. Die Wertentwicklung des eigenen Grundbesitzes im Verhältnis zum Grundbesitz anderer Eigentümer ist entscheidend dafür, ob eine höhere Steuerlast fällig wird.

Landesweit konnte bereits mit der beginnenden Übermittlung der ersten Grundsteuermessbescheide festgestellt werden, dass es ein Ungleichgewicht zwischen Nichtwohn- und Wohngrundstücken gibt. Insbesondere die Detailbetrachtungen machten schnell deutlich, dass die Steuermesszahlen insgesamt im Bereich Nichtwohngrundstücke signifikant gesunken sind und im Bereich der Wohngrundstücke ein gegenläufiger Trend mit signifikantem Anstieg der Steuermesszahlen festzustellen ist. Diese Feststellung führt zu dem Ergebnis, dass Eigentümer von Wohngrundstücken verhältnismäßig mehr belastet werden als vor der Reform und Eigentümer von Nichtwohngrundstücken verhältnismäßig weniger. Bei nur einem Hebesatz für die Grundsteuer B kann diesem Ergebnis der Reform nicht entgegengewirkt werden.

#### Grundsteuerhebesatzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (GrStHsG LSA) vom 24.10.2024

Der Landtag hat in seiner Sitzung vom 23.10.2024 das GrStHsG LSA (LT-Drs. 8/4688 vom 16.10.2024) beschlossen. Das Gesetz ermöglicht, dass Städte und Gemeinden einen differenzierten Hebesatz im Bereich des Grundvermögens (Grundsteuer B) festsetzen können. Diese Möglichkeit wurde geschaffen als Reaktion auf die erkennbare Belastungsverschiebung von gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken (Nichtwohngrundstücke) hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

#### Notwendigkeit der Neufestsetzung der Hebesätze (vgl. § 25 Abs. 1 und Abs. 2 GrStG)

Grundsätzlich bestimmt eine Gemeinde, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist (= Hebesatz). Ein Hebesatz kann für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge, festgesetzt werden. Ab dem Jahr 2025 wird die Grundsteuer auf der Basis von Steuermessbeträgen für einen neuen Hauptveranlagungszeitraum festgesetzt. Der Beschluss von neuen Hebesätzen ist deshalb zwingend erforderlich.

Die Neuberechnung der Hebesätze steht für die Stadt Naumburg (Saale) unter dem Ziel der Aufkommensneutralität. Die Stadt ist demnach bestrebt, die gleichen Steuereinnahmen im Bereich der Grundsteuer A und Grundsteuer B zu erzielen, wie vor der Grundsteuerreform.

Die Basisdaten der Stadt Naumburg (Saale) aus dem Haushalt 2024 leiten folgende Einnahmeziele her:

| Steuerart     | Einnahmen im Haushaltsjahr 2024 | Hebesatz bisher |
|---------------|---------------------------------|-----------------|
| Grundsteuer A | 182.000 €                       | 316 v. H.       |
| Grundsteuer B | 3.600.000 €                     | 450 v. H.       |

Im Vorfeld dieser Beschlussvorlage wurden bereits die Fraktionsvorsitzenden zum Werdegang der Reform und insbesondere zur Problematik der erkennbaren Belastungsverschiebung im Bereich der Grundsteuer B (von gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken (Nichtwohngrundstücke) hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken) aufgeklärt. Es wurde deutlich erkennbar, dass die Stadträte die Möglichkeit der Etablierung eines differenzierten Hebesatz B präferieren.

#### Analyse der Daten der Stadt Naumburg (Saale)

##### 1) Grundsteuer A

Für die Grundsteuer A wird die Fortführung vom Hebesatz mit 316 v. H. vorgeschlagen.

Diese Empfehlung beruht auf der Annahme, dass sich die zu grundlegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht in ihrer Gesamtausdehnung relevant verändern. Die maßgebliche Änderung im Rahmen der Grundsteuerreform ist diesbezüglich die veränderte Grundsteuerschuld, die bei Pachtflächen ab dem Jahr 2025 nicht mehr beim Pächter, sondern bei dem Eigentümer/Eigentümergeinschaft liegt.

## 2) Grundsteuer B

Bei der Zuordnung von differenzierten Hebesätzen wurde folgende Systematik angewandt:

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Mietwohngrundstück            | B1 |
| Einfamilienhaus               | B1 |
| Zweifamilienhaus              | B1 |
| Wohneigentum                  | B1 |
| unbebautes Grundstück         | B1 |
| sonstiges bebautes Grundstück | B1 |
| Teileigentum                  | B2 |
| gemischt genutztes Grundstück | B2 |
| Geschäftsgrundstück           | B2 |

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Zuordnung von B1 bedeutet, dass diese Grundstücksarten nach den Ertragswertverfahren im Rahmen der Grundsteuerreform ermittelt wurden. Die Kategorie B2 dagegen wurde mit dem Sachwertverfahren ermittelt. Das Grundsteuerhebesatzgesetz des Landes Sachsen-Anhalts leitet diese Differenzierung inhaltlich her.

Bei der Betrachtung der Analysedaten (siehe Anlagen 1 und 2) wird deutlich, dass das Ziel der Aufkommenneutralität im Bereich der Grundsteuer B durch folgende Hebesätze ab dem 01.01.2025 erzielt werden kann:

Grundsteuer B1 mit einem Hebesatz von 480 v. H.

Grundsteuer B2 mit einem Hebesatz von 893 v. H.

Diese Hebesätze verdeutlichen maßgeblich die oben beschriebene Belastungsverschiebung.

Im Falle dessen, dass kein differenzierter Hebesatz eingeführt werden würde, müsste ein einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer B von 552 v. H. vorgeschlagen werden, damit die Aufkommensneutralität gewahrt bleibt.

Armin Müller  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Datenanalyse\_Detail  
Anlage 2 - Datenanalyse\_Übersicht  
Anlage 3 - Hebesatzsatzung