

Beschlussvorlage

BV/056/2024

Status: öffentlich

Sachgebiet Finanzen und Bau
 Verfasser Christina Müller

Erstellungsdatum: 04.11.2024
 Aktenzeichen

Betreff:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer ab dem Haushaltsjahr 2025

Beratungsfolge:			Abstimmung			
			Ja	Nein	Enth.	Mitwirkungsverbot § 33 KVG LSA
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit				
19.11.2024	Hauptausschuss	Vorberatung				
19.11.2024	Finanzausschuss	Vorberatung				
10.12.2024	Gemeinderat	Kenntnisnahme				

- Ergebnis der Abstimmung:**
- beschlossen
 - geändert beschlossen
 - abgelehnt

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates	19 + 1
davon anwesend	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Parey beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Elbe-Parey mit Wirkung ab 01.01.2025.

Die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer ab dem 01.01.2025 ist der Kommunalaufsicht des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen und öffentlich bekannt zu machen.

Nicole Golz
 Bürgermeisterin

Sachverhalt

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes im Jahr 2018, dass das System der grundsteuerlichen Bewertung verfassungswidrig ist, musste bis zum 31. Dezember 2019 durch den Gesetzgeber eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden. Die bisherige Grundsteuerberechnung basiert auf Einheitswerten, die in den westlichen Bundesländern den Wert der Grundstücke im Jahr 1964 und in den neuen Bundesländern den Wert der Grundstücke im Jahr 1935 berücksichtigen.

Da sich die Grundstücks- und Gebäudewerte seit diesen beiden Jahren in den westlichen und den östlichen Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es bei der Anwendung der alten Regelung zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die entsprechend der Auffassung des Bundesverfassungsgerichtes mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind.

Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf der Grundlage des neuen Rechts erhoben. Durch die Grundsteuerreform wurden Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes hinsichtlich von Vorschriften zum Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und fortentwickelt.

Hierbei wurde, um den Wertsteigerungen, die sich im Vergleich der aktuellen mit den alten Werten aus den Jahren 1964 bzw. 1935 zu begegnen, die sogenannte Steuermesszahl, ein Faktor, der für die Bewertung der Grundstücke von Bedeutung ist, sehr kräftig auf ca. 1/10 des bisherigen Wertes gesenkt. Für Wohngrundstücke von derzeit 0,35 Prozent auf 0,031 Prozent und für Nichtwohngrundstücke auf 0,034 Prozent. Einen Unterschied zwischen Wohngrundstücken und Geschäftsgrundstücken gibt es ebenfalls im vorgeschriebenen und anzuwendenden Bewertungsverfahren durch die Finanzämter. Bei Wohngrundstücken ist bei der Bewertung nach der Abgabe der Grundsteuererklärungen das Ertragswertverfahren und bei Nichtwohngrundstücken das Sachwertverfahren anzuwenden.

Im Rahmen der Ermittlung der neuen Grundsteuermessbeträge mit Gültigkeit ab 01.01.2025 durch die Finanzämter stellte sich heraus, dass für die Nichtwohngrundstücke erheblich geringere Grundsteuermessbeträge, bis zu 50 Prozent weniger, gegenüber den derzeitigen resultieren.

Für die Kommunen hat dies zur Folge, dass sie für die Geschäftsgrundstücke wesentlich weniger Grundsteuer erheben als zum jetzigen Zeitpunkt.

Diese Thematik ist dem Bundesgesetzgeber bewusst. Mit der Argumentation, dass eine Korrektur der Steuermesszahl massiven und nicht zu leistenden Arbeitsaufwand auf Seiten der Finanzämter bis zum 31.12.2024 bedeutet, wurde den Bundesländern freigestellt, eigene Gesetzgebungen zu schaffen. Hierbei soll den Kommunen die Möglichkeit eröffnet werden, den Ausfall von Grundsteuerzahlungen für Nichtwohngrundstücke mittels differenzierter Grundsteuerhebesätze für Wohngebäude und Nichtwohngebäude zu kompensieren.

Mit Datum vom 23. Oktober 2024 wurde durch den Landtag des Landes Sachsen-Anhalt das Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt (GrStHsG LSA) mit Gültigkeit ab 01.01.2025 beschlossen.

Die Gemeinde Elbe-Parey ist derzeit dabei, die vielen Grundsteuermessbescheide in der Finanzsoftware zu verarbeiten. Von derzeit 3.651 Bescheiden konnten 2.889 Bescheide verarbeitet werden. Weit über 700 Bescheide müssen noch in die EDV-Software eingepflegt werden.

Die Verwaltung geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, im 1. Quartal 2025 die Bescheiderhebung für die Grundsteuer durchzuführen.

Aufgrund der vorhandenen Datenbasis mit ca. 90% der übermittelten Grundsteuermessbescheide 2025 ist erkennbar, dass die Gemeinde Elbe-Parey mit den bisher geltenden Hebesätzen im

BV/056/2024

Haushaltsjahr 2025 einen Fehlbetrag aus der Veranlagung der Grundsteuer von ca. 64.000 € verkraften muss. In Anbetracht der Haushaltssituation ist dies nicht verkraftbar.

Es wird eine moderate Erhöhung der Hebesätze bei der Grundsteuer A von 325% um 35 %-Punkte auf 360% und bei der Grundsteuer B von 375% um 35%-Punkte auf 410% vorgeschlagen.

Anlage/n

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer vom 10.12.2024