

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Amtsleitung Kämmereiamt	27.01.2025	2025/118

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Finanzen und Vergaben	05.02.2025
Hauptausschuss	12.02.2025
Stadtrat	26.02.2025

Betreff:

Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Hansestadt Salzwedel (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Hebesatzsatzung der Realsteuerhebesätze der Hansestadt Salzwedel für die Grundsteuer A, B und die Gewerbesteuer für das Jahr 2025, gültig ab dem 01.01.2025. Die Möglichkeit einer Hebesatzdifferenzierung nach dem Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt findet Anwendung

Sachverhalt:

Allgemeines:

Durch die Reform der Grundsteuer wurden die Bewertungen des Grundbesitzes aktualisiert, welche völlig veraltet waren (Wertverhältnisse von 1935). Das Bundesverfassungsgericht hatte diese veraltete Bewertung für unzulässig erklärt und eine neue Besteuerung ab 2025 gefordert.

Im unverändert zweistufigen Verfahren ermittelten hierzu die Finanzämter zunächst die Grundsteuerwerte und erließen Grundsteuermessbescheide.

Die Gemeinden ermittelten im Laufe des Jahres 2024 die ab 2025 zur Anwendung zu bringenden Grundsteuerhebesätze, die letztlich von der Vertretung (Stadtrat) festzusetzen sind. Ziel dabei ist die sogenannte „Aufkommensneutralität“. Die Reform als solche ist also kein Grund, dass sich das Grundsteueraufkommen einer Gemeinde verändert. Die individuelle Grundsteuer des Abgabepflichtigen kann sich jedoch vergleichsweise u.U. stark verändern, weil die Neubewertung des Grundbesitzes einen wesentlichen Wertezuwachs ergeben hat.

Die Hansestadt Salzwedel hat insgesamt 8.626 bebaute und unbebaute Grundstücke, die der *Grundsteuer B* unterliegen, und von denen bisher 95% erfasst und verarbeitet wurden. Es werden 6.751 Wohngrundstücke und 1.875 Nichtwohngrundstücke veranlagt.

Des Weiteren ergeben sich 1.544 Grundstücke aus dem Bereich Land- und Forstwirtschaft, die der *Grundsteuer A* unterliegen, wobei bisher 66% erfasst und verarbeitet wurden.

Bisherige Einnahmen aus der Grundsteuer B	2.680.000 € / Hebesatz 370 v.H.
Bisherige Einnahmen aus der Grundsteuer A	215.000 € / Hebesatz 290 v.H.

Für das Land Sachsen-Anhalt wurde mit dem Grundsteuerhebesatzgesetz LSA am 01.11.2024 die Möglichkeit zur optionalen Festsetzung differenzierter Hebesätze für Grundstücke, die der Grundsteuer B unterliegen, getrennt nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken, eröffnet. Eine weitere Differenzierung ist unzulässig.

Von dieser Möglichkeit hat z.B. die Landeshauptstadt Magdeburg Gebrauch gemacht. Auch weitere Kommunen im Altmarkkreis Salzwedel planen die differenzierte Festsetzung, befinden sich jedoch noch im Umstellungsprozess und werden dieses Vorhaben über Änderungssatzungen zur Hebesatzsatzung 2025 umsetzen, dies ist bis zum 30.06.2025 möglich. Es gibt hingegen auch Kritik an der Zulässigkeit der Differenzierung in Sachsen-Anhalt, z.B. vom Städte- und Gemeindebund LSA, welcher sich auf ein Rechtsgutachten aus Nordrhein-Westfalen bezieht.

Grundsteuer B:

Die Hansestadt Salzwedel schlägt die Anwendung eines differenzierten Hebesatzes für die Grundsteuer B insbesondere vor, weil:

- der überwiegende Anteil der Grundstücke Wohngrundstücke sind (78,26%),
- die flächendeckende Mehrbelastung für Wohngrundstücke abgemildert werden soll und
- Wohnung ein hohes soziales Gut ist.

Unabhängig von diesen Rechtfertigungsgründen darf die Grundsteuerbelastung der Eigentümer von Nichtwohngrundstücken keine erdrosselnde Wirkung entfalten.

Die Simulation der Einnahmen ab 01.01.2025 aus der Grundsteuer B würde folgendes Bild im Hinblick auf die Aufkommensneutralität darstellen:

Einnahmen gesamt 2.680.000 €

Grundsteuer B - gewogener Hebesatz 540 v.H.

ODER

Grundsteuer B – differenzierter Hebesatz für Nichtwohngrundstücke 760 v.H.

Grundsteuer B – differenzierte Hebesatz für Wohngrundstücke 470 v.H.

Beispiele gem. Anlage 1

Grundsteuer A:

Die Datenlage für die Grundsteuer A ist in der Hansestadt aktuell noch nicht repräsentativ genug, um eine belastbare Simulation abzubilden. Ursächlich ist insbesondere die Datenmenge. Wurde vor der Reform noch eine Nutzerbesteuerung (z.B. Pächter) vorgenommen, so ist nun direkt der Eigentümer Abgabepflichtiger. Hier wird vorgeschlagen, den sich aus § 14 Finanzausgleichsgesetz LSA (FAG) anzusetzenden fiktiven Hebesatz von 320 v.H. festzusetzen. Die Differenz von 30 v.H. wird bei der Berechnung der Schlüsselzuweisungen aus dem FAG in Ansatz gebracht und mindert diese Einnahmen entsprechend. Nach alter Datengrundlage handelt es sich um ein Steueraufkommen von ca. 22 TEUR jährlich.

Fälligkeiten:

Der erste Fälligkeitstermin für die Grundsteuer ist gem. § 28 Abs. 1 Grundsteuergesetz der 15. Februar 2025. Auf die Einhaltung dieser Fälligkeit hat die Hansestadt Salzwedel aufgrund des Umsetzungsstandes der Reform verzichtet. Die Erhebung erfolgt nachträglich unmittelbar nach In-Kraft-Treten der Hebesatzsatzung. Die Fälligkeit der ersten Rate wird dann auf 1 Monat nach Bekanntgabe festgesetzt, alle weiteren Fälligkeiten bleiben unverändert.

Gewerbsteuer:

Für die Gewerbsteuer wird ein unveränderter Hebesatz von 370 v.H. vorgeschlagen und entsprechend in der Hebesatzsatzung 2025 festgesetzt.