

Beschlussvorlage zur öffentlichen Stadtratssitzung am 07.03.2024

BV 465 /03/2024

Einbringer: BM W. Riecke

1. Betreff:

Beratung und Grundsatzbeschluss zur aufkommensneutralen und transparenten Umsetzung der Grundsteuerreform

2. Stand der Angelegenheit

Gemeinsam mit den meisten Städten und Gemeinden und deren Spitzenverband wurde vorliegende Beschlussvorlage erarbeitet.

Mit der Grundsteuer wird das Eigentum an Grund- und Boden besteuert. Die Steuer wird vereinfacht wie folgt berechnet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz.

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Stadt.

In der Stadt Herrnhut beträgt das jährliche Gesamteinkommen aus der Grundsteuer ca. 518 TEUR (2022).

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 noch aufbaut, völlig veraltet ist und damit gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt. Das Bundesverfassungsgericht hat eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. In Sachsen gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze und landeseigene Steuermesszahlen, die im Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetz festgelegt sind.

Die Städte und Gemeinden tragen für diese Situation keine Verantwortung, sind aber an einer rechtmäßigen Besteuerungsgrundlage und einem geordneten Erhebungsverfahren interessiert.

Jedes Grundstück wird im Rahmen der Reform neu bewertet. Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. Der Bewertungsprozess wird sich bis weit in das Jahr 2024 erstrecken. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet.

Aus den Bescheiden des Finanzamtes geht die ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer nicht hervor. Erst mit Bekanntwerden des künftigen Hebesatzes der Stadt, der mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert wird, lässt sich für den Einzelnen die Höhe der Grundsteuer berechnen.

Die Ungewissheit über die künftige Grundsteuer sorgt bei den betroffenen Steuerzahlern naturgemäß für Verunsicherung. Auf diese Sorgen soll mittels des vorliegenden Grundsatzbeschlusses reagiert werden: Die Stadt Herrnhut beabsichtigt nicht, aufgrund der Reform Mehreinnahmen zu erzielen.

Daher soll sich die Gesamtsumme der Einnahmen aus der Grundsteuer, das sogenannte Grundsteueraufkommen, durch die Reform nicht verändern (sog. Aufkommensneutralität). Der Begriff „Aufkommensneutralität“ wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 so viel an Grundsteuer einnimmt wie im Jahr 2024.

Die Stadt Herrnhut möchte damit der gelegentlich vorgetragenen Behauptung, die Kommunen würden die Reform zu verdeckten Steuereinnahmeerhöhungen im Jahr 2025 ausnutzen, die Grundlage entziehen.

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.

Mit der Reform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Stadtgebiet. Die daraus folgenden Bescheide zu den Grundsteuermessbeträgen der Finanzämter sind für die Stadt bindend. Bei vorgegebenen Grundsteuermessbeträgen ist damit der kommunale Hebesatz die variable Größe, um die beschriebene Aufkommensneutralität zu gewährleisten.

Die ab dem 01.01.2025 geltenden Hebesätze können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich festgelegt werden, weil die dafür erforderlichen Daten (Grundsteuermessbeträge) noch nicht abschließend vorliegen. Dennoch sollen die Bürgerinnen und Bürger über die Zielstellung und das Verfahren zur künftigen Hebesatzfestsetzung frühzeitig informiert werden. Daher soll bereits im zweiten Quartal 2024 eine erste Aufbereitung der möglichen Entwicklung der Hebesätze durch die Verwaltung vorbereitet werden (vgl. Beschlusspunkt 2, erster Anstrich).

Die Finanzämter werden aber noch bis in die zweite Jahreshälfte 2024 hinein Grundstücke nach neuem Recht bewerten und zu erwartende Unschärfen in den Daten, z. B. aufgrund von Änderungsanzeigen oder Schätzungen, Stück für Stück abbauen.

Die Entscheidung über die Höhe der Hebesätze ab dem 01.01.2025 trifft erst der aus der Kommunalwahl 2024 hervorgegangene neue Stadtrat, voraussichtlich im 4. Quartal 2024.

Für eine fundierte Beratung bedarf es einer transparenten Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze und deren Berechnung mit den aktuellsten dann zur Verfügung stehenden Datengrundlagen (vgl. Beschlusspunkt 2, zweiter Anstrich).

Die Stadt 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.

Wenn sich abzeichnet, wie hoch das Aufkommen aus der Grundsteuer 2024 ausfallen wird, ist der entsprechende Wert auch in die Haushaltsplanung 2025 einzustellen, um den Grundsatzbeschluss zur Aufkommensneutralität im Jahr 2025 umzusetzen.

Zum Zeitpunkt der Festlegung der neuen Hebesätze und der darauf folgenden Erhebung der Grundsteuer 2025 wird es voraussichtlich so sein, dass noch nicht alle notwendigen Grundlagendaten vollumfänglich vorliegen bzw. die Finanzverwaltung später in Einzelfällen noch Änderungen übermittelt. Daher kann die Erstfestlegung der neuen Hebesätze auch nur auf einer verantwortungsvollen Schätzung basieren.

Je nach zeitlichem Ablauf, wird es notwendig, zu den für 2025 geltenden Hebesätzen eine eigene Hebesatzsatzung im Herbst 2024 zu erlassen.

3. Finanzierung und Folgekosten

-

4. Beschlussvorschlag:

1. Mit der Grundsteuerreform werden sich sämtliche Grundsteuermessbeträge im Gebiet der Stadt Herrnhut verändern. Deshalb wird die Stadt Herrnhut ihre Grundsteuerhebesätze überprüfen und zum 1. Januar 2025 anpassen. Der Stadtrat bekennt sich ausdrücklich zum Ziel einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform. Das städtische Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 soll durch die Reform auf dem Niveau des Jahres 2024 stabil gehalten werden. Die Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere Grundsteuer zahlen, andere weniger Grundsteuer. Entscheidend ist die Wertentwicklung des Grundstücks im Vergleich zu den übrigen Grundstücken innerhalb der Gemeinde.
2. Die Verwaltung wird gebeten,
 - im zweiten Quartal 2024 über die vorläufigen Erkenntnisse aus der Gesamtheit der bis dahin ergangenen neuen Grundsteuermessbescheide zu informieren und eine erste Orientierung zur Entwicklung der Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 zu geben.
 - im Herbst 2024 entsprechende Vorschläge über die neu festzulegenden Hebesätze auf aktualisierter Berechnungsgrundlage zu unterbreiten, denen nachvollziehbare Berechnungen zugrunde liegen. Die rechnerisch aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer 2025 sind transparent zu machen.

Abstimmungsverhältnis:

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder: 16 + 1

Anwesende Gemeinderatsmitglieder:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:



W. Riecke, Bürgermeister