

BESCHLUSSVORLAGE**öffentlich**

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:059/2021

Federführendes Amt: Amt für Finanzen

Stadtrat

Verfasser: Frau Leo

Datum:10.06.2021

Gegenstand der Vorlage:

Hebesatzänderung der Stadt Wernigerode

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zum 01.01.2022 die Hebesatzänderung der Grundsteuer B und Gewerbesteuer umzusetzen.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
24.06.2021 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss				
15.07.2021 Stadtrat Wernigerode				
09.09.2021 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss				
15.09.2021 Hauptausschuss				
30.09.2021 Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe: Freiwillige Aufgabe Pflichtaufgabe**Finanzielle Auswirkungen:**

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.:	6.1.1.01.6012000 Grundsteuer B	200.000 EUR
	6.1.1.01.6013000 Gewerbesteuer	800.000 EUR

 keine finanziellen Auswirkungen EUR Gesamteinnahmen* in Höhe von: 1.000.000 EUR Gesamtausgaben* in Höhe von: EUR

*Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich!

 Mittel stehen im laufenden HH zur Verfügung keine einmalige Laufende Folgekosten/-leistungen i.H.v. 1.000.000 EUR/Jahr

(Auswirkungen i.d. Folgejahren einschätzen, ggf. detaillierte in Anlage)

Nachhaltigkeitseinschätzung nach dem Augsburger Modell:

Bei der Anwendung der Nachhaltigkeitseinschätzung handelt es sich um eine Übergangslösung, die als Lernprozess zu verstehen ist, bis mit dem Stadtentwicklungskonzept eigene Wernigeröder Leitlinien genutzt werden können.

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „x“ eintragen		
Ö1. Klima schützen		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern		X	
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln		X	
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen Bewahren		X	
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle Ermöglichen		X	

	fördernd	kein Effekt	Hemmend
Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „x“ eintragen		
W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken		X	
W2. Leben und Arbeiten verknüpfen		X	
W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen	X		
W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Soziale Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen		X	
S2. Bildung ganzheitlich leben		X	
S3. Sicher leben - Risiken minimieren		X	
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen		X	
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X	

	fördernd	kein Effekt	Hemmend
Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen		X	
K2. Werte reflektieren und vermitteln		X	
K3. Vielfalt leben		X	
K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln		X	
K5. Kunst und Kultur wertschätzen		X	

Begründung:

Befindet sich eine Kommune in der Haushaltskonsolidierung, sind neben allen Ausgaben auch alle Einnahmen auf den Prüfstand zu stellen.

Mit der Erhöhung des Hebesatzes zur Grundsteuer B von derzeit 380 v.H. auf 400 v.H. sowie der Gewerbesteuer von 420 v.H. auf 440 v.H. erfolgt eine Angleichung auf das Niveau der Hebesätze des Landes Sachsen-Anhalt bzw. des Bundesdurchschnitts der Jahre 2018 bzw. 2019.

Der derzeitige Hebesatz der Grundsteuer B von 380 v.H. gilt bereits seit dem Jahr 2018. Durch diese Maßnahme wird das Grundsteueraufkommen im Haushaltsjahr 2022 um ca. 200.000 € erhöht. Die Erhöhung der Grundsteuer B ist moderat und wirkt auf alle am Gemeinwesen Beteiligten gleichermaßen. Sie bewegt sich dadurch, wie die Beispielrechnungen belegen, für jeden Einzelnen im vertretbaren Rahmen.

Der Hebesatz der Gewerbesteuer wurde nach der Erhöhung auf 440 v.H. zum Jahr 2012 auf 430 für das Jahr 2014 und ab dem Jahr 2015 auf 420 v.H. gesenkt. Durch eine Erhöhung des Hebesatzes der Gewerbesteuer auf 440 v.H. wird das Gewerbesteueraufkommen im Haushaltsjahr 2022 um ca. 800.000 € erhöht. Entsprechend den Beispielrechnungen bewegt sich die Erhöhung für die Gewerbetreibenden im vertretbaren Rahmen.

Verfahren der Festsetzung der Grundsteuer B

Das Steuerfestsetzungsverfahren zur Grundsteuer B ist insgesamt dreistufig. Bei der Berechnung und Festsetzung der Steuer, durch das SG Steuern, ist von einem Steuermessbetrag auszugehen, welcher vom zuständigen Finanzamt durch Grundsteuermessbescheid festgesetzt wird.

Basis der Berechnung bildet der ebenfalls vom Finanzamt festzusetzende Einheitswert des Grundstücks mittels Einheitswertbescheid. Rechtsgrundlage beider Bescheide ist das Bewertungsgesetz (BewG). Kriterien, wie die Größe des Grundstücks, das Baujahr, die Art der Bauausführung, der Umfang erfolgter Sanierungsmaßnahmen und die Gemeindegröße beeinflussen die Höhe des Einheitswertes. Auch die Art der Nutzung des Grundstücks (z.B. Wohn- oder Betriebsgrundstück) beeinflusst die Höhe des Einheitswertes. Die Bewertungskriterien sind auf den 01.01.1935 zurückzuführen.

Die Bildung des Messbetrages erfolgt mit dem Faktor 8 v.T. für Wohngrundstücke bzw. 10 v. T. für Geschäftsgrundstücke, weitere Faktoren sind z.B. die Nutzung des Gebäudes und die jeweilige Gemeindegröße. Diese ersten zwei Stufen des Verfahrens zur Bildung des Einheitswertes und des

Messbetrages sind von Seiten des Ressorts Steuern nicht beeinflussbar. Hier ist das Finanzamt zuständig.

In der dritten Stufe multipliziert das SG Steuern den festgesetzten Grundsteuermessbetrag mit dem vom Stadtrat beschlossenen endgültigen Hebesatz und ermittelt so den zu zahlenden Jahressteuerbetrag, der anschließend durch den Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

Lediglich bei Mietgrundstücken und Einfamilienhäusern, für die bislang noch kein Einheitswert auf den maßgeblichen Veranlagungszeitpunkt 1935 im Zuge einer Nachveranlagung festgesetzt wurde (typischer Fall: DDR-Neubauten), erfolgt die Steuerfestsetzung auf der Grundlage einer Ersatzbemessung nach § 42 Grundsteuergesetz, nach Maßgabe des Einigungsvertrages. Hierbei bildet die Wohnungsgröße die entscheidende Ausgangsgröße der Berechnung, wobei dem Eigentümer die Pflicht der Steueranmeldung obliegt. Die Berechnung erfolgt hier nach folgender Regelung:

Die m² Wohnfläche multipliziert mit 1,00 € ergibt den Grundsteuerjahresbetrag. Diese grundsätzliche Regelung entspricht einem Hebesatz vom 300 v.H.

Die nachfolgende Berechnung berücksichtigt die aktuelle Höhe des Hebesatzes.

Beispiel:

Für eine durchschnittliche Neubauwohnung (als Eigentumswohnung) in der Größe von 58 m² wird ein Einheitswert von 2.914 € festgesetzt, was einen Steuermessbetrag von 23,31 € ergibt.

Dieser wird vom SG Steuern der Stadt Wernigerode mit dem gültigen Hebesatz multipliziert.

Somit ergibt sich beim derzeit gültigen Hebesatz von 380 v.H. folgende Berechnung:

Steuermessbetrag	x	Hebesatz	=	Steuerbetrag pro Jahr
23,31€	x	380 v.H.	=	88,57 €
23,31 €	x	400 v.H.	=	93,24 €
Differenz:				+ 4,67 €

Die Differenz beträgt 4,67 €, das entspricht 0,39 € monatlich.

Im gleichen Berechnungsbeispiel würde sich für den Fall, dass für die Wohnung ein Einheitswert 1935 nicht vorläge, der Steuerbetrag auf Grundlage der Ersatzbemessung 58 m² x 1,00 € = 58,00 € jährlich (bei einem Hebesatz von 300 v.H.).

Dies ergibt umgerechnet auf den Hebesatz von 380 v.H. einen Rechenbetrag von 1,26 €/m² und bei einem Hebesatz von 400 v.H. einen Rechenbetrag von 1,33 €/m² als Ausgangsgröße.

Bei dem hier vorgeschlagenen Hebesatz von 400 v.H. ergibt sich folgende Berechnung:

58 m² x 1,33 €/m² = 77,14 €.

Differenz: Die Erhöhung zum jetzigen Jahresbetrag von 73,08 € beträgt 4,06 €, das entspricht 0,34 € monatlich.

Ein weiteres Beispiel:

Der Messbetrag für ein Grundstück wurde vom Finanzamt mit 75,00 € festgesetzt, dann ermittelt sich die Jahresgrundsteuer wie folgt:

Steuermessbetrag	x	Hebesatz in %	=	Steuerbetrag pro Jahr
75,00 €	x	380	=	285,00 €
75,00 €	x	400	=	300,00 €
Differenzbetrag:				+ 15,00 €

Laut Vorschlag erhöht sich die Grundsteuer B bezogen auf das jetzige Niveau um jeweils 1,05 %. Die Erhöhung betrifft sowohl die Eigentümer von eigengenutzten Grundstücken sowie auch alle Wohnungsmieter der Stadt Wernigerode, da die Grundsteuer B zu den umlagefähigen Betriebskosten zählt.

Zusammenfassung

Die Haushaltsplanung basiert auf Soll-Werten, die sich anhand der eingestellten Grundsteuermessbeträgen aller besteuerten Grundstücke ermitteln lassen. Erst mit der Jahresrechnung stehen die tatsächlich realisierten Ist-Einnahmen und die evtl. Einnahmeausfälle fest. Bei der Berechnung der Effekte der Grundsteuerhebesatzerhöhung sind die Ist-Werte maßgeblich.

In der folgenden Tabelle sind die Auswirkungen der vorgeschlagenen Hebesatzerhöhung von derzeit 380 v.H. auf 400 v.H. für die Mehreinnahmen im Haushaltsplan 2022 dargestellt.

Grundsteuer B	Hebesatz 380 v.H.	Beantragter Hebesatz 400 v.H.	Differenz
Jahressollstellung	3.719.200 €	3.915.600 €	196.400 €

Ausgehend von der Ist-Erfüllung ist durch die Hebesatzerhöhung mit einer tatsächlichen Mehreinnahme

von etwa 190.000 € zu rechnen

Gewerbesteuer

Auswirkungen der Hebesatzänderung auf die Gewerbetreibenden sind in der Anlage dargestellt. Die Haushaltsplanung basiert auf Soll-Werten, die sich anhand der eingestellten Gewerbesteuermessbeträgen für Vorauszahlungen und einem Durchschnittswert aus Endveranlagungen für zurückliegende Abrechnungsjahre ermitteln lassen. Erst mit der Jahresrechnung stehen die tatsächlich realisierten Ist-Einnahmen und die evtl. Einnahmeausfälle fest. Bei der Berechnung der Effekte der Gewerbesteuerhebesatzerhöhung sind die Ist-Werte maßgeblich. Die vorgeschlagene Hebesatzerhöhung von derzeit 420 v.H. auf 440 v.H. würde Mehreinnahmen im Haushaltsplan 2022 bei der Gewerbesteuer von ca. 800.000 € führen.

Gaffert
Oberbürgermeister