

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Federführendes Amt: Amt für Finanzen

Verfasser: Frau Leo

Nr.:124/2024
Stadtrat

Datum:05.11.2024

Gegenstand der Vorlage:
Hebesatzsatzung der Stadt Wernigerode

Beschlussvorschlag:
Der Oberbürgermeister wird beauftragt die Satzung 01.01.2025 für die Hebesätze der Grundsteuer A, Grundsteuer B und Gewerbesteuer umzusetzen.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
21.11.2024	Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss				
28.11.2024	Hauptausschuss				
05.12.2024	Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe:

☐ Freiwillige Aufgabe

☒ Pflichtaufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.:	6.1.1.01.4011000 Grundsteuer A	74.900 €
	6.1.1.01.4012000 Grundsteuer B	4.107.000 €
	6.1.1.01.4013000 Gewerbesteuer	17.539.200 €

☐	keine finanziellen Auswirkungen	EUR
☒	Gesamteinnahmen* in Höhe von:	21.721.000 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.	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		fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen			Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen		
Ö1. Klima schützen		X		W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern		X		W2. Leben und Arbeiten verknüpfen		X	
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln		X		W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen bewahren		X		W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen	X		
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle ermöglichen		X		W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten		X	
Soziale Zukunftsfähigkeit				Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen		X		K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen		X	
S2. Bildung ganzheitlich leben		X		K2. Werte reflektieren und vermitteln		X	
S3. Sicher leben - Risiken minimieren		X		K3. Vielfalt leben		X	
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen		X		K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln		X	
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X		K5. Kunst und Kultur wertschätzen		X	

Begründung:

Allgemeines

Durch das Bundesverfassungsgericht wurde im Jahr 2018 die Verfassungswidrigkeit der grundsteuerlichen Bewertung festgestellt. Eine Fortgeltung der bisherigen Gesetzesregelung bis 31.12.2024 war unter Schaffung einer verfassungskonformen Neuregelung der grundsteuerlichen Bewertung bis Ende 2019 angeordnet. Damit die Gesetzgebungskompetenz des Bundes erhalten bleibt, wurde an den bisherigen Sach- und Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Grundbesitz festgehalten. Um eine Kopplung der Bewertung an den tatsächlichen Immobilienwert zur Abwendung der steuerlichen Ungleichbehandlung zu erzielen, wurde das Grundsteuerrecht einschließlich der Bewertung Ende 2019 reformiert. Die neu festgesetzten Grundsteuermessbeträge finden nach § 36 Grundsteuergesetz (GrStG) erstmals ab 2025 Anwendung, weshalb es nach § 25 Abs. 2 GrStG der Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze bedarf.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Grundsteuerreform für die Gemeinden aufkommensneutral sein. Da das Hebesatzrecht den Gemeinden zusteht, obliegt es dem Stadtrat die Hebesätze zu Beginn des neuen Hauptveranlagungszeitraums 2025 zu bestimmen.

Umsetzung der Reform zur Grundsteuer B

Im Zuge der Umsetzung der Grundsteuerreform und der Neubewertung der Grundvermögen zeigten sich deutliche Belastungsverschiebungen von gewerblich genutzten Grundstücken hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken, wobei eine Reduzierung des Messbetragsvolumens für gewerblich und gemischtgenutzte Grundstücke um ca. 50 v. H. prognostiziert wurde, was in Gemeinden mit vielen gewerblich und gemischt genutzten Grundstücken zu einer Mehrbelastung der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken führt.

Diese Belastungsverschiebungen wurden bereits Ende des vergangenen Jahres in den Bund-Länder-Arbeitsgruppen diskutiert, woraufhin das Bundesfinanzministerium um eine bundeseinheitliche Lösung

gebeten wurde. Eine bundesgesetzliche Änderung zur Korrektur der vor Ort vielfach festzustellenden Belastungsverschiebungen wurde im April dieses Jahres abgelehnt.

Von der Länderöffnungsklausel, mit der eine landesrechtliche Anpassung der Steuermesszahlen zur Abmilderung der Belastungsverschiebungen hätte erfolgen können, machte das Land Sachsen-Anhalt, im Gegensatz zu anderen Bundesländern wie Sachsen, keinen Gebrauch.

Stattdessen wurde kurzfristig am 23.10.2024 das Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt (GrStHsG LSA) verabschiedet, wodurch den Gemeinden im Rahmen der erweiterten Hebesatzautonomie die Möglichkeit einer Einflussnahme auf die örtlichen Belastungsverschiebungen eingeräumt wird.

Statt der bisherigen Festsetzung der Hebesätze für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) und für Grundstücke (Grundsteuer B) sind nunmehr Hebesätze für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sowie ein Hebesatz der Grundsteuer B für unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke, die im Sachwertverfahren bewertet sind (Nichtwohngrundstücke) und ein weiterer Hebesatz der Grundsteuer B für bebaute Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet sind (Wohngrundstücke) festzusetzen. Hierbei darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht niedriger sein als für Wohngrundstücke, wobei auch ein zusammengefasster Hebesatz in identischer Höhe für die Grundsteuer B festgesetzt werden kann.

Ursächlich für die Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken sind die Neubewertungen der Grundvermögen nach dem Bundesbewertungsrecht, die im Rahmen der Grundsteuerreform mit dem Ziel der Kopplung der Bewertung an den tatsächlichen Immobilienwert zur Abwendung steuerlicher Ungleichbehandlungen stattfanden. Da sowohl der Bundes- als auch der Landesgesetzgeber keinen Gebrauch von einer Anpassung der Steuermesszahlen machten, kann ein Ausgleich der vom Gesetzgeber in Kauf genommenen Belastungsverschiebung nicht bevorrechtigtes Ziel bei der Hebesatzbestimmung der Gemeinden sein. Vielmehr kommen nur andere Lenkungsziele der Gemeinde in Frage, um die Verteilung der Steuerlast in der Gemeinde in eigener Verantwortung und individuell zu steuern.

Durch das GrStHsG LSA obliegt es den Gemeinden sich zukünftig jährlich bei der Hebesatzbestimmung mit der Frage der Verteilung der Steuerlast in der Gemeinde auseinanderzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass die Abweichung zwischen den Hebesätzen nicht unverhältnismäßig groß sein darf, damit die Eigentümer der Nichtwohngrundstücke nicht über Gebühr stark belastet werden. Je größer die Abweichung der Hebesätze voneinander ist, umso deutlicher müssen die Rechtfertigungsgründe dargelegt werden.

Des Weiteren birgt die Ausübung einer erweiterten Hebesatzautonomie durch unterschiedliche Hebesätze der Grundsteuer B für Wohn- und Nichtwohngrundstücke eine enorme Streitanzahl der Grundsteuer B, aufgrund der Frage, ob der widerstreitenden verfassungsrechtlichen Beurteilung durch die Länderöffnungsklausel im Bundesgesetz auch eine landesrechtliche Erweiterung der kommunalen Hebesatzautonomie überhaupt gedeckt ist.

In der Stadt Wernigerode hat sich das Verhältnis der Messbetragsvolumenanteile von Wohn- zu Nichtwohngrundstücken von 57 zu 43 auf 67 zu 33 (Stand 30.10.2024) verschoben, so dass zunächst generell die Möglichkeit besteht, von zwei unterschiedlichen Hebesätzen bei der Grundsteuer B Gebrauch zu machen.

Der durchschnittliche Messbetrag für Einfamilienhäuser in der Stadt Wernigerode beträgt 55 €. Bei der Berücksichtigung des aufkommensneutralen Hebesatzes von 555 vom Hundert läge die Grundsteuer B bei 305,25 €, im Vergleich zum bisherigen Hebesatz von 400 vom Hundert bedeutet das eine Steigerung auf 84,97 € im Jahr. Durch die Einführung von differenzierten Hebesätzen zum vollständigen Ausgleich, der durch die Neubewertung entstandenen Belastungsverschiebung, läge der Hebesatz für Wohngrundstücke bei 466 vom Hundert. Dies bedeutet eine durchschnittliche Grundsteuer B für Einfamilienhäuser i. H. v. 256,30 € im Jahr.

Zu beachten ist dabei, dass sich auch das Messbetragsaufkommen für Wohngrundstücke insgesamt verringert hat, so dass bei einer Förderung des Wohnens (als Zielstellung für die Anwendung differenzierter Hebesätze), als hohes soziales Gut, eine weitere Entlastung aller Wohngrundstücke (speziell bei Mietwohngrundstücken) erfolgen würde.

Da kontinuierlich noch Neubewertungen durch das Finanzamt erfolgen und sich dadurch das ab 2025 zugrunde zulegende Messbetragsvolumen auch erhöht, kann es noch in geringem Maße zu

Verschiebungen des aufkommensneutralen Hebesatzes bei der Grundsteuer B und dem Verhältnis der Messbetragsvolumenanteile von Wohn- zu Nichtwohngrundstücken kommen.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Einführung der differenzierten Hebesätze sowohl durch den Städte- und Gemeindebund als auch durch zwei Rechtsgutachten im Bundesland Nordrhein-Westfalen, wo ein nahezu wortwörtlicher Gesetzestext eingeführt werden soll, aus den nachfolgenden Gründen kritisch gesehen wird und die Einführung den Gemeinden nicht empfehlen:

Im Ergebnis räumt der jetzige Gesetzentwurf die Bedenken gegen differenzierende Grundsteuer-B-Hebesätze nicht grundsätzlich aus. Der Gesetzentwurf sorgt

- weder für eine faire Verantwortungsaufteilung bei der Lösung der im Bundesbewertungsrecht angelegten Belastungsverschiebung,
- noch für eine dauerhafte, einheitliche und verlässliche Privilegierung des Wohnens,
- noch für die Gewährleistung der notwendigen Rechtssicherheit,
- noch für die Ausräumung der extern-technisch bedingten Umsetzungsschwierigkeiten auf kommunaler Ebene, die eine flächendeckende Umsetzung zumindest bis zum Jahresende infrage stellen,
- noch für den zukünftigen Umgang mit dem Systemwechsel im Finanzausgleichssystem Sachsen-Anhalts, insbesondere bei der Steuerkraftermittlung.

Etwaige Klageverfahren werden dann gegen die Kommunen geführt, was wiederum zu einem erhöhten Verwaltungs- und Kostenaufwand führen kann.

Aktuelle Datenlage:

Das Finanzamt Quedlinburg hat derzeit ca. 95 % der Grundvermögen neu bewertet, für die mehr als 11.000 Datensätze zugeordnet und verarbeitet wurden. Die Summe der sich daraus ergebenden Grundsteuermessbeträge umfasst 739.894 €. Nach altem Recht entfielen auf die neu bewerteten Grundvermögen Grundsteuermessbeträge in Höhe von 929.317 €. Für das Abrechnungsjahr 2024 wurden unter Zugrundelegung des Hebesatzes von 400 vom Hundert und der festgesetzten Grundsteuermessbeträge von insgesamt 964.511 € eine Grundsteuer B in Höhe von 3.858.000 € festgesetzt und erhoben.

Um das Aufkommen der Grundsteuer B in Höhe von 3.858.000 € mit den derzeit neu festgesetzten Messbeträgen in Höhe von 739.894 € zu erzielen, müsste der Hebesatz auf 521 vom Hundert angehoben werden. Würde der Hebesatz bei 400 vom Hundert belassen werden, werden Mindererträge i. H. v. 900.000 € in den Ansatz gebraucht, was in Anbetracht der Haushaltssituation der Stadt Wernigerode kompensiert werden muss.

In der Stadt Wernigerode stellen sich die Messbeträge für Nichtwohn- und Wohngrundstücke wie folgt dar:

Nichtwohngrundstücke	MB alt	MB neu	Differenz
unbebautes Grundstück	19.302,30	23.242,06	3.939,76
Teileigentum	4.860,55	3.690,78	- 1.169,77
gemischtgenutztes Grundstück	63.711,74	41.833,29	- 21.878,45
Geschäftsgrundstück	302.861,06	156.868,87	- 145.992,19
sonstig bebaute Grundstücke	11.506,20	15.031,43	3.525,23
Summe der Messbeträge	402.241,85	240.666,43	- 161.575,42

Der Anteil der Grundsteuer bei Nichtwohngrundstücken verschiebt sich damit von 43,28% auf 32,53%.

Wohngrundstücke	MB alt	MB neu	Differenz
Einfamilienhäuser	176.031,43	219.464,78	43.433,35
Zweifamilienhäuser	56.717,38	59.587,93	2.870,55
Mietwohngrundstücke	162.938,21	143.085,75	- 19.852,46
Wohnungseigentum	66.833,68	77.089,10	10.255,42
Ersatzbemessung		64.554,30	- 64.554,30
Summe der Messbeträge	527.075,00	499.227,56	- 27.847,44

Der Anteil der Grundsteuer bei Wohngrundstücken verschiebt sich damit von 56,71% auf 67,47%.

Ursächlich hierfür sind die Kopplung der Bewertung an den tatsächlichen Immobilienwert, wie auf den

Bodenrichtwert der Grundstücke und den Ertrags- oder Sachwert der Grundvermögen und ein Ausfluss der mit der Grundsteuerreform einhergehenden zeitgemäßen Neubewertungen. Auch wenn sich aus der Neubewertung der Grundvermögen in Verbindung mit einer Hebesatzanpassung zur aufkommensneutralen Wirkung der Grundsteuerreform Belastungsverschiebungen ergeben, würde ein Abrücken von einem einheitlichen Hebesatz bei der Grundsteuer B eine weitergehende Privilegierung der Wohnnutzung nach sich ziehen.

Um den erhöhten Verwaltungsaufwand bei der Umlage der Unterhaltungsverbandsbeiträge zu reduzieren und Kapazitäten freizugeben, wird zukünftig nach § 56 Wassergesetz LSA von einer anderen Finanzierungsart Gebrauch gemacht und der Grundsteuerhebesatz entsprechend erhöht.

Ergebnis:

Bei einem durchschnittlichen Grundsteuermessbetrag für Einfamilienhäuser nach der Neubewertung würde sich die Grundsteuer B wie folgt darstellen:

Hebesatz	Grundsteuer B	
555 v. H.	305,25 €	einheitlicher Hebesatz und Empfehlung der Stadtverwaltung
466 v. H.	256,30 €	geteilter Hebesatz mit UHV (738 v. H. für Nichtwohngrundstücke)

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen empfiehlt die Verwaltung bei der Grundsteuer B die Beibehaltung von nicht differenzierten Hebesätzen (555 v. H.).

Mit dem derzeitigen Messbetragsaufkommen bei der Grundsteuer B würde ein einheitlicher Hebesatz von 555 v. H. erforderlich sein, um eine Grundsteuer B in Höhe von 4.107.000 € für das Jahr 2025 zu erzielen.

Grundsteuer A

Bei der Grundsteuer A findet ein Wechsel der Nutzerbesteuerung zur Eigentümerbesteuerung statt. Das Messbetragsvolumen betrug bisher 26.743,84 €. Bei einem Hebesatz von 280 v. H. wurde eine Grundsteuer A für das Jahr 2024 in Höhe von 74.882 € festgesetzt. Derzeit beträgt das Messbetragsaufkommen nur 12.405,69 €, so dass der Probehebesatz zur Erzielung des bisherigen Grundsteuer A-Aufkommens bei 603 v. H. liegt.

Gewerbsteuer

Der Hebesatz der Gewerbsteuer bleibt unverändert bei 440 v. H..

Kascha
Oberbürgermeister

Anlagen