

Bearbeiter: Beutling, Solveig  
Einreicher: Amt für Finanzen  
Beteiligte Bereiche: Bürgermeister

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>20.09.2024</b>	<b>175/2024</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Verwaltungs- und Finanzausschuss nicht öffentlich	05.11.2024					
Stadtrat öffentlich	13.11.2024					

**Betreff:**

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer - Hebesatzsatzung -

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des § 25 Grundsteuergesetz (GrStG), des § 16 Gewerbesteuergesetz (GewStG) und des § 7 Absatz 4 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Markkleeberg die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer - Hebesatzsatzung -.

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

1. Für die Grundsteuer
  - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 300 v.H. der Steuermessbeträge
  - b) für bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) auf 285 v.H. der Steuermessbeträge
2. Für die Gewerbesteuer auf 420 v.H. der Steuermessbeträge.

**Sachdarstellung:**

Aufgrund der Regelung des § 266 Absatz 4 Bewertungsgesetz (BewG) gelten die bisher erlassenen Grundsteuerbescheide ab 01.01.2025 nicht mehr. Auf die neu zu erlassenden Bescheide ab 2025 können die bisher beschlossenen alten Hebesätze nicht mehr angewendet werden. Um den rechtzeitigen Erlass neuer Grundsteuerbescheide für 2025 sicherzustellen ist der Erlass einer separaten Hebesatzsatzung erforderlich.

Der Ertrag und die Einzahlung für die **Grundsteuer A** lag in den Vorjahren bei 12.000,00 Euro bis 13.000,00 Euro. Für die Berechnung eines aufkommensneutralen Hebesatzes für die Grundsteuer A liegt noch keine ausreichende Datengrundlage vor. Aufgrund der vergleichsweise geringen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt wird vorgeschlagen, den Hebesatz für die Grundsteuer A vorläufig auf 300 v.H zu belassen.

Das Sächsische Staatsministerium der Finanzen hat die Hebesätze für die **Grundsteuer B** für alle Kommunen prognostiziert und im Mai dieses Jahrs auf der Internetseite des Finanzministeriums Bekannt gegeben. Für die Große Kreisstadt Markkleeberg wurde ein aufkommensneutraler Hebesatz für die Grundsteuer B in einer Bandbreite von 270 bis 305 v.H. prognostiziert. Mit dieser Bekanntmachung war keine Vorgabe seitens des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen für die Festlegung der Höhe des Hebesatzes verbunden. Diese Veröffentlichung sollte vor allem der Transparenz dienen.

Für die Ermittlung des neuen Hebesatzes für die **Grundsteuer B** wurden u.a. die Hinweise vom Sächsischen Städte- und Gemeindetag berücksichtigt. Außerdem wurden die bisher durch die Finanzbehörde bereitgestellten Daten über die neuen Messbeträge als Grundlage für die Berechnungen herangezogen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen in Markkleeberg für 90 % der zu veranlagenden Grundstücke neue Messbeträge vor. Für den Anteil der noch fehlenden neuen Messbeträge wurde eine Hochrechnung im Verhältnis der Erhöhung bei den schon vorliegenden neuen Messbeträgen vorgenommen.

Berechnungen zur Hebesatzentscheidung:

1. Aus der Messbetragsentwicklung

aufkommensneutraler Hebesatz 2025	=	$\frac{\text{Summe der Grundsteuermessbeträge 2024}}{\text{Summe der voraussichtlichen Grundsteuermessbeträge 2025}}$	*	Hebesatz 2024
aufkommensneutraler Hebesatz 2025	=	$\frac{661.418,66}{1.017.332,17}$	*	420
aufkommensneutraler Hebesatz 2025	=	273 v.H.		

2. Aus dem Ist-Aufkommen 2024 und Grundsteuermessbeträgen 2025

aufkommensneutraler Hebesatz 2025	=	$\frac{\text{Voraussichtliches Ist-aufkommen Grundsteuer 2024}}{\text{Summe der voraussichtlichen Grundsteuermessbeträge 2025}}$
aufkommensneutraler Hebesatz 2025	=	$\frac{2.936.932,90}{1.017.332,17}$
aufkommensneutraler Hebesatz 2025	=	288 v.H.

Es wird vorgeschlagen, ab 2025 den Hebesatz für die **Grundsteuer B** auf 285 v.H. festzusetzen. Zur Sicherung der Aufgabenerfüllung darf der bisherige Grundsteuerertrag nicht unterschritten werden. Die Grundsteuerreform soll nicht dazu führen, insgesamt Mehrerträge zu erzielen und diese mit der Grundsteuerreform zu begründen. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass es im jeweiligen einzelnen Steuerfall zu keinen Änderungen kommt. Es wird darauf hingewiesen, dass es für die einzelnen Steuerobjekte und Steuerschuldner teilweise eine höhere und teilweise eine niedrigere Steuerbelastung geben wird.

Folgende Probleme sind bei der Hebesatzentscheidung zu berücksichtigen:

1. Die Erklärungsquote lag Ende Juli 2024 bei 95%. Teilweise werden die Steuermessbeträge durch die Finanzbehörde geschätzt, sofern keine Erklärung abgegeben wurde. Es ist davon auszugehen, dass gegen die Bescheide mit geschätzten Steuermessbeträgen Einspruch eingelegt wird. Im Fall von nachträglicher Reduzierung der Messbeträge ändert sich die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes der Stadt, so dass dies zu Mindererträgen und Mindereinzahlungen führen kann.
2. Die Einspruchsquote per 30.06.2024 gegen den Grundsteuermessbescheid lag bei 15 %. Ob und in welchem Umfang den Einsprüchen stattgegeben wird, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Sofern die Messbeträge nach unten korrigiert werden, ändert sich die Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes ebenfalls und würde zu Steuermindererträgen und Einzahlungen führen.

Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, den Hebesatz ab 2025 dem höheren ermittelten Wert von 288 v.H. anzunähern und einen Hebesatz in Höhe von 285 v.H. festzusetzen. Dieser Wert liegt im unteren Bereich der vom Finanzministerium prognostizierten Spannweite.

Eine **Grundsteuer C** wird nicht erhoben.

Der Hebesatz für die **Gewerbesteuer** bleibt unverändert bei 420 v.H.

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**  
Hebesatzsatzung