

Beschlussvorlage

Erarbeitet von (Amt): Kämmerei

Datum: 07.02.2025

Sachbearbeiter/-in: Katrin Bartsch

Vorlagennummer: II/008/2025/1

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	öffentlich	21.01.2025
2	Gemeinderat	öffentlich	25.02.2025

Betreff:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Schkopau (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau beschließt in seiner Sitzung am 25.02.2025 die in der Anlage aufgeführte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Schkopau (Hebesatzsatzung) für das Haushaltsjahr 2025 mit folgenden Hebesätzen:

Grundsteuer A	300 v. H.
Grundsteuer B	380 v. H.
Gewerbesteuer	380 v. H..

Zeitgleich verpflichtet sich die Gemeinde Schkopau die Hebesätze im Haushaltsjahr 2026 soweit anzupassen, dass das Rechnungsergebnis aus dem Jahr 2024 wieder erreicht wird.

Sachverhalt:

Ab dem 01.01.2025 tritt eine Grundsteuerreform in Kraft.

Anlass hierfür war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 10. April 2018, wonach die bisherigen Regelungen des Bewertungsgesetzes zur Einheitsbewertung von Grundvermögen mit dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz unvereinbar sind. Mit einer Übergangsregelung ab Zeitpunkt des Urteils bis zum 31.12.2024 durften Einheitsbewertungen nach altem Recht durchgeführt werden. Der Bund wurde im Rahmen dieses Urteils aufgefordert, neue Regelungen für die Einheitsbewertung zu schaffen. Nachdem dies durch den Bund erfolgte, mussten die Länder diese Regelungen in eine Ländergesetzgebung umwandeln. Ab dem 20.06.2022 wurden alle Grundstückseigentümer durch die Finanzverwaltung Sachsen-Anhalt zur Erklärungsabgabe aufgefordert. Hierfür wurde den Grundstückseigentümern eine Zeitspanne vom 01.07.2022 bis 31.10.2022 vorgegeben. Danach erfolgten die Bewertungen der Grundstücke durch die Finanzämter und die Bekanntgabe der neuen Einheitswertfestsetzungen an die Städte und Gemeinden. Nach wie vor liegen diese Festsetzungen nicht vollständig bei der Gemeinde Schkopau vor.

Bei der Bewertung der Grundstücke wurde bislang festgestellt, dass der Einheitswert von Geschäftsgrundstücken weit unter dem bisherigen Einheitswert liegt. Neu ist, dass bei der Bewertung das Sachwertverfahren angewandt wird.

Bei der Festsetzung der Einheitswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Grundsteuer A) erfolgt zum 01.01.2025 eine Umstellung dieser Steuer von der Nutzerfestsetzung auf die Eigentümerfestsetzung.

Die Festsetzung der Grund- und Gewerbesteuer erfolgt in zweigeteilter Form. Die Finanzämter setzen die Einheitswerte für die Grund- und Gewerbesteuer fest. Die Städte und Gemeinden veranlagten den Eigentümer/ Steuerpflichtigen im Rahmen der Hebesatzberechtigung für die Höhe der Steuer. Gleichzeitig sind sie zur Einnahme dieser Steuer berechtigt. Gemäß § 99 Abs. 2 Nr. 2 KVG LSA ist diese Steuereinnahme eine wichtige Einnahmequelle der Kommune. Dabei haben Grundsteuer A und B einen nicht unerheblichen Anteil am Haushalt 2025.

Die Berechnung des neuen Hebesatzes für die Grundsteuer A und B weist sich jedoch aufgrund der derzeitig vom Finanzamt auf elektronischem Wege übermittelten Datensätzen als sehr problematisch dar. Im Bereich der Grundstücksart Land- und Forstwirtschaft gibt es kaum einen verlässlichen Vergleichswert zwischen dem alten und neuem Messbetrag, da das Finanzamt viele Grundstücke neu mit dieser Grundstücksart gebildet und bewertet hat.

Ein weiteres Problem ist die seriöse Planung der Hebesätze im Bereich der Grundsteuer B. Hier gibt es ebenfalls gravierende Verschiebungen zwischen dem alten und neuen Messbeträgen. So kommt es zum Beispiel vor, dass der alte Messbetrag 129,17 € auf 1.087,73 € steigt. Ein Vergleich der Messbeträge ist auch hier aufgrund der Menge der vorhandenen Datensätze nicht möglich.

Damit die Gemeinde Schkopau jedoch auch im Jahr 2025 die Grundsteuern rechtssicher erheben kann, wird empfohlen die alten Hebesätze aus dem Jahr 2024 anzuwenden, auch wenn hierdurch mit nicht bezifferbaren Einnahmeverlusten zu rechnen ist. Im Haushaltsjahr 2026 müssen demnach die Hebesätze korrigiert werden, damit die Rechenergebnisse aus dem Jahr 2024 wieder erzielt werden können.

Bisher erfolgte die Festsetzung der Hebesätze der Gemeinde Schkopau in § 5 der jährlichen Haushaltsatzung. Für das Haushaltsjahr 2025 wird diese jedoch nur rechtswirksam, wenn die noch offenen Jahresrechnungen 2021 bis 2023 dem Rechnungsprüfungsamt vorgelegt werden. Dies ist jedoch aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes voraussichtlich erst frühestens im Mai 2025 möglich.

Aufgrund der Tatsache, dass eine rechtskräftige Festsetzung der Grundsteuerhebesätze zum 01.01.2025 Grundlage für eine Veranlagung ist, sollte ab dem Jahr 2025 hierfür eine separate Hebesatzsatzung erlassen werden.

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss sprach sich in seiner Sitzung am 21.01.2025 mehrheitlich für diese Vorgehensweise aus und empfahl dem Gemeinderat die anhängige Hebesatzsatzung zu beschließen.

Finanzierung:

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:

ja ☒ nein ☐

Haushaltsjahr: 2025

Haushaltsstelle: 611100. 40110000 Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen. Grundsteuer A

611100. 40120000 Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen. Grundsteuer B

Betrag in Euro:

einmalig ☒ jährlich ☐

Deckungsmittel:

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung ☐
- stehen nicht zur Verfügung ☐

Anlagenverzeichnis:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Gemeinde Schkopau (Hebesatzsatzung)