

Welterbestadt Quedlinburg

Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/073/24

öffentlich

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern in der Welterbestadt Quedlinburg (Hebesatzsatzung).

Erstellungsdatum: 16.09.2024

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

02.10.2024	Ortschaftsrat Bad Suderode	Vorberatung
02.10.2024	Ortschaftsrat Gernrode	Vorberatung
02.10.2024	Kultur-, Tourismus- und Sozialausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
02.10.2024	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
02.10.2024	Wirtschafts-, Vergabe- und Liegenschaftsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
02.10.2024	Haupt- und Finanzausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
17.10.2024	Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg	Entscheidung

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern in der Welterbestadt Quedlinburg (Hebesatzsatzung).

Einreichende Fraktion:		
Erarbeitet durch:	Fischer, Angela	gez. Fischer 18.09.24
Erforderliche Mitzeichnungen:	1.2 Steuern	gez. Fischer 18.09.24
Verantwortlicher Fachbereich:	1 Finanzen, Bildung, Jugend und Sport, stellv. Oberbürgermeisterin	gez. Frommert 19/09/24
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. i. V. Frommert 19/09/24

Sachverhalt:

Als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Absatz 2 GG besitzen die Gemeinden das verfassungsrechtlich in Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 GG verankerte Recht, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze autonom festzusetzen. Das heißt, die Gemeinden bestimmen, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags (Hebesatz) die Grundsteuer zu erheben ist und letztlich somit auch die absolute Höhe der Grundsteuer.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 10.04.2018 eine Neuregelung der Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer gefordert, weil das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung verfassungswidrig ist.

Gleichartige Grundstücke werden unterschiedlich behandelt und verstoßen so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung. Bewertungsregeln müssen eine in ihrer Relation realitätsnahe Bewertung ermöglichen. Derzeit basiert das Grundsteueraufkommen für Grundvermögen und wie Grundvermögen zu bewertende Betriebsgrundstücke auf unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). In den alten Bundesländern werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den neuen Bundesländern beruhen die zugrunde gelegten Werte auf Werten aus dem Jahr 1935.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer konnte jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Mit der Reform werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und die Grundsteuer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fortentwickelt. Die Änderungen durch die Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber in einem aus drei Gesetzen bestehenden Gesetzespaket festgeschrieben:

1.) Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:

Dieses Gesetz enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür mussten die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln.

2.) Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung:

Mit diesem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz

festzulegen (Grundsteuer C).

3.) Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b):

Hiermit wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben. Gleichzeitig wurde den Ländern das Recht eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen einzuführen. Von dieser Möglichkeit haben fünf Länder Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen). Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben allerdings vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen eingeführt. Berlin hat eine vergleichbare landesgesetzliche Regelung angekündigt.

Die Reform der Grundsteuer betrifft nicht nur Wohn-, sondern auch **Geschäftsgrundstücke**. Anders als bei Wohngrundstücken werden für vermietete Geschäftsgrundstücke keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher orientiert sich die Grundsteuer hier am **vereinfachten Sachwertverfahren**, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt. Auch hier ist die Grundsteuer deutlich einfacher geworden, und zahlreiche bisher erforderliche Angaben sind entfallen: Beispielsweise zur Höhe des Gebäudes, der Heizungsart, zur Art der Verglasung der Fenster oder zur Zahl der offenen Kamine.

Dadurch verringern sich die Bemessungsgrundlagen teilweise deutlich.

Bei der Bewertung eines **Betriebs der Land- und Forstwirtschaft** (Grundsteuer A) ist es beim Ertragswertverfahren geblieben, das jedoch vereinfacht und typisiert wurde. Die Grundsteuerwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfolgt nunmehr durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wenden alle Länder die Regelungen des Bundesmodells an.

Mit Stichtag zum 01.01.2022 – der sogenannten Hauptfeststellung - werden alle Grundstücke im gesamten Bundesgebiet für Zwecke der Grundsteuer neu bewertet. Dabei wird das vorgenannte 3-stufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer beibehalten und ab 01.01.2025 der Einheitswert durch den Grundsteuerwert ersetzt.

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei selbstständigen aufeinanderfolgenden Schritten:

- 1.) Grundsteuerwertverfahren: Festlegung der Höhe des Grundsteuerwertes, die Art des Grundbesitzes und der Eigentumsverhältnisse durch das Finanzamt (Grundsteuerwertbescheid)
- 2.) Steuermessbetragsverfahren: Festlegung des Grundsteuermessbetrages aufgrund des Grundsteuerwertes und den Steuermesszahlen des Grundsteuergesetzes durch das Finanzamt ($\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag}$)
- 3.) Steuerfestsetzungsverfahren: Festsetzung und Erhebung des zu zahlenden Grundsteuerbetrages aufgrund des Grundsteuermessbetragsbescheides vom Finanzamt und den Hebesätzen der Welterbestadt Quedlinburg ($\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$)

Die Reform der Grundsteuer soll in den Städten und Gemeinden aufkommensneutral umgesetzt werden. Das bedeutet, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann und damit im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform soll demzufolge für die Städte und Gemeinden zu keinem Einnahmeverlust führen. Die Hebesatzsatzungen sind deshalb entsprechend anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen ☒ Ja ☐ Nein		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr ☐ Ja ☒ Nein	
Pflichtaufgaben ☐ freiwillige Aufgaben ☐		☒ Ergebnisplan BUst 6.1.1.101.401100 BUst 6.1.1.101.401200 BUst 6.1.1.101.401300 EUR	☐ Finanzplan BUst EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR	Jährliche Folgekosten/ Folgekosten ☒ keine EUR	Gesamtfinanzierung Eigenanteil EUR	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.) EUR
Verpflichtungs- ermächtigungen ☐ Ja ☒ Nein Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR		Folgejahre Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR	

Anlagen:

- I Hochrechnung Hebesatz Grundsteuer B
- II Hochrechnung Hebesatz Grundsteuer A
- III Berechnungsbeispiele für die Veränderung der Steuerforderungen
- IV Entwurf der Realsteuersatzung