

# Welterbestadt Quedlinburg Der Oberbürgermeister



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/086/24

öffentlich

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

Erstellungsdatum: 28.10.2024

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

20.11.2024

Haupt- und Finanzausschuss der Welterbestadt Quedlinburg

Vorberatung

05.12.2024

Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg

Entscheidung

### Beschluss:

Der Stadtrat beschließt über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern in der Welterbestadt Quedlinburg für 2025 (Hebesatzsatzung).

Erarbeitet durch:	Fischer, Angela	28.10.24	gez. Fischer
Erforderliche Mitzeichnungen:	1.2 Steuern	28.10.24	gez. Fischer
Verantwortlicher Fachbereich:	1 Finanzen, Bildung, Jugend und Sport, stellv. Oberbürgermeisterin	gez. Frommert	29/10/24
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. F. Ruch	29.10.24

## 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 vereinbar 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. Sachsen-Anhalt hat davon keinen Gebrauch gemacht.

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.

Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke (Grundsteuer B) ist nach dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren sind zu bewerten: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Im Sachwertverfahren sind zu bewerten: Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke.

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke (Grundsteuer B) ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 des Baugesetzbuchs).

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. Hier führt die Grundsteuerreform zu einer Belastungsverschiebung zulasten der Wohngrundstücke.

Um dem entgegenzuwirken hat der Landtag von Sachsen-Anhalt in seiner Sitzung am 23.10.2024 das Grundsteuerhebesatzgesetz (GrStHsG LSA) beschlossen und ermöglicht somit den Städten und Gemeinden abweichend von § 25 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes in der am 01.01.2025 geltenden Fassung, für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke unterschiedlich hohe Hebesätze bei der Grundsteuer B festzusetzen.

Das beschlossene Grundsteuerhebesatzgesetz wird demnächst im Gesetz- und Verordnungsblatt Sachsen-Anhalt veröffentlicht. Die organisatorischen- und technischen Voraussetzungen der Umsetzung dieses Gesetzes hingegen nehmen einige Zeit in Anspruch. Aus diesem Grund erfolgt eine Beschlussempfehlung zur Festsetzung der Hebesätze in der derzeit aktuellen Höhe. Im I. Quartal des Haushaltsjahres 2025 werden die Auswirkungen der Belastungsverschiebung der Grundsteuer zulasten von Wohnraum evaluiert und auf Grund dessen eine geänderte Hebesatzsatzung auf den Weg gebracht.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnisplan BUst 6.1.1.101.401100 BUst 6.1.1.101.401200 BUst 6.1.1.101.401300 EUR	<input type="checkbox"/> Finanzplan BUst EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) EUR	Jährliche Folgekosten/ Folgelasten <input type="checkbox"/> keine EUR	Gesamtfinanzierung Eigenanteil EUR	Gesamtfinanzierung Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.) EUR
Verpflichtungs- ermächtigungen <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR	Folgejahre	Jahr EUR Jahr EUR Jahr EUR

**Anlagen:**

I Entwurf der Realsteuerhebesatzsatzung für 2025