

Welterbestadt Quedlinburg Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/039/25

öffentlich

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

Erstellungsdatum: 26.05.2025

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

12.06.2025	Ortschaftsrat Bad Suderode	Vorberatung
12.06.2025	Ortschaftsrat Gernrode	Vorberatung
12.06.2025	Haupt- und Finanzausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
26.06.2025	Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg	Entscheidung

Beschluss:

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

Erarbeitet durch:	Fischer, Angela	26.05.25	gez. Fischer
Erforderliche Mitzeichnungen:	1.2 Steuern	26.05.25	gez. Fischer
Verantwortlicher Fachbereich:	1 Finanzen, Bildung, Jugend und Sport, stellv. Oberbürgermeisterin	gez. Frommert	26/05/25
Oberbürgermeister	Frank Ruch	gez. F. Ruch	27.05.25

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 die Hebesatzsatzung mit einem einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B für das Haushaltsjahr 2025 erlassen.

Folgende Hebesätze wurden festgesetzt:

Grundsteuer A	400 v.H.
Grundsteuer B	440 v.H.
Gewerbsteuer	440 v.H.

Die Hebesätze wurden unverändert im Vergleich zu den Vorjahren festgesetzt.

Auf Grund der Auswirkungen der Grundsteuerreform hat sich das Aufkommen bei den Grundsteuerarten deutlich reduziert, was negative Auswirkungen auf den Haushalt und die Liquidität der Welterbestadt Quedlinburg hat.

Das Aufkommen der Grundsteuer B reduziert sich im Vorjahresvergleich um 421.900 €.

Im Rahmen der Grundsteuerreform sind deutliche Verschiebungen bei der Bewertung der unterschiedlichen Grundstücksarten, welche der Grundsteuer B unterliegen, festzustellen.

Hier wird differenziert zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken. Es kommt zu deutlichen Mehr- oder Minderbelastungen bei den einzelnen Steuerpflichtigen.

Zu den Wohngrundstücken zählen Ein-; Zwei- und Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum. Nichtwohngrundstücke unterteilen sich in unbebaute Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstig bebaute Grundstücke.

Die Belastungsverschiebung bei der Festsetzung der Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge erfolgt zu Lasten der Wohngrundstücke.

Steuerart	Hebesatz 2024	Messbetrag 2024	Aufkommen 2024	Messbetrag 2025	Aufkommen 2025
Wohngrundstücke	440 v.H.	376.297,60 €	1.655.709,44 €	395.084,91 €	1.738.373,60 €
Nichtwohngrundstücke	440 v.H.	248.708,94 €	1.094.319,33 €	134.027,80 €	589.722,32 €
			2.750.028,77 €		2.328.095,92 €

Durch die deutliche Reduzierung des Messbetrages bei den Nichtwohngrundstücken kommt es zu einer deutlichen Reduzierung des Gesamtaufkommens.

Um diese Belastungsverschiebung einzugrenzen wurde im Land Sachsen – Anhalt ein Gesetz über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen – Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz) beschlossen.

Handlungsoptionen

§ 25 (3) Grundsteuergesetz (GrStG) ermöglicht es den Gemeinden bis zum 30.Juni eines Kalenderjahres einen Beschluss mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zur Änderung des Hebesatzes zu fassen.

Auf Grund der aktuellen Datenlage wird dazu folgender Vorschlag unterbreitet:

Im Gemeindegebiet unterliegen ca. 10.000 Grundstücke der Bewertung und der Veranlagung.

Davon sind ungefähr 7.800 Wohngrundstücke und 2.200 Nichtwohngrundstücke. Eine weitere Untergliederung auf Grundstücksarten bei Nichtwohngrundstücken ist technisch nicht möglich.

Um eine annähernde Aufkommensneutralität zu erreichen, wurden folgende differenzierende Hebesätze ermittelt:

Grundsteuer B – Wohngrundstücke

Aufkommen 2024 – 1.655.709,44 €
 Messbetrag 2025 - 395.084,91 €
 rechn. Hebesatz **419 v.H.**

Grundsteuer B – Nichtwohngrundstücke

Aufkommen 2024 – 1.094.319,33 €
 Messbetrag 2025 - 134.027,80 €
 rech. Hebesatz **816 v.H.**

Bei diesen Festsetzungen würde sich das Aufkommen aus der Grundsteuer B wie folgt entwickeln:

Steuerart	Messbetrag 2025	Hebesatz 2024	Aufkommen 2025	Hebesatz 2025	Aufkommen 2025
Wohngrundstücke	395.084,91 €	440 v.H.	1.738.373,60 €	419 v.H.	1.655.405,77 €
Nichtwohngrundstücke	134.027,80 €	440 v.H.	589.722,32 €	816 v.H.	1.093.666,85 €
			2.328.095,92		2.749.072,62 €

Weitere Szenarien

Beibehaltung des Hebesatzes in Höhe von 440 v.H. bei Wohngrundstücken würde zu einer leichten Aufkommenserhöhung von 82.967,83 € führen. Eine Änderungsveranlagung würde dann nur für die Steuerpflichtigen der Nichtwohngrundstücke erfolgen – deutlich weniger Aufwand für die Verwaltung.

Beibehaltung des einheitlichen Hebesatzes für Grundsteuer B insgesamt

Da die Anwendung des Grundsteuerhebesatzgesetzes optional zur Anwendung steht, bleibt auch die Variante der Neufestsetzung eines einheitlichen Hebesatzes.

Um das Aufkommen der Grundsteuer B aus 2024 zu erreichen wäre ein einheitlicher Hebesatz in Höhe von 520 v.H. notwendig.

Dies hätte zur Folge, dass die Wohngrundstückseigentümer deutlich höher belastet werden.

Steuerart	Messbetrag 2025	Hebesatz 2024	Aufkommen 2025	Hebesatz 2025	Aufkommen 2025
Wohngrundstücke	395.084,91 €	440 v.H.	1.738.373,60 €	520 v.H.	2.054.441,53 €
Nichtwohngrundstücke	134.027,80 €	440 v.H.	589.722,32 €	520 v.H.	696.944,56 €
			2.328.095,92		2.751.386,09 €

Weiteres Vorgehen

Der Fachbereich Finanzen empfiehlt die Einbringung einer geänderten Hebesatzsatzung für die Einführung von differenzierten Hebesätzen für die Grundsteuer B.

Bedingt durch die Änderungen der Hauptsatzung kann unmittelbar nach Beschluss die Bekanntmachung erfolgen und die Änderungsveranlagung eingeleitet werden.

Vergleichswerte benachbarter Kommunen

Kommune	Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
Halberstadt	440 v.H.	440 v.H.
Wernigerode	438 v.H.	693 v.H.
Ballenstedt	540 v.H.	940 v.H.
Harzgerode	464 v.H.	852 v.H.

Die Verwaltung empfiehlt die Festsetzung mit differenzierenden Hebesätzen, wobei der Hebesatz für Wohngrundstücke (Anlage 2) unverändert bleibt.

Finanzielle Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Erläuterungen:

Anlagen:

- I Entwurf der Realsteuerhebesatzsatzung mit differenzierten Hebesätzen für die Wohn- und Nichtwohngrundstücke
- II Entwurf der Realsteuerhebesatzsatzung mit Differenzierung, aber Hebesatz für die Wohngrundstücke bleibt unverändert
- III Entwurf der Realsteuerhebesatzsatzung mit differenzierten einheitlich erhöhten Hebesätzen