

Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt 9



Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 18.02.2025

Inhalt

1. Die Reform – warum wird eigentlich reformiert
2. Was bringt die Grundsteuer für den Bürger
3. Aufkommensneutralität für die Gemeinde
4. Wertermittlung - Neubewertung der Grundstücke
5. Beispiele zur Verdeutlichung des neuen Messbetrages vom Finanzamt
6. Ertragswert vs. Sachwertverfahren
7. Fazit

1. Die Reform – Warum wird eigentlich reformiert

- Die Grundsteuer wird reformiert, weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer nach altem Recht aufbaut, völlig veraltet ist. In den neuen Bundesländern sind die Wertverhältnisse von 1935 maßgeblich
- Deswegen hat das Bundesverfassungsgericht eine Besteuerung anhand aktueller Werte ab 2025 gefordert
- In Sachsen-Anhalt gelten die vom Bund beschlossenen Reformgesetze, ein abweichendes Landesmodell gilt in Sachsen-Anhalt nicht

2. Was bringt die Grundsteuer dem Bürger persönlich

- In der Stadt Coswig (Anhalt) sind 10 Prozent der Gesamteinnahmen, Einnahmen aus der Grundsteuer A und B
- Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vor Ort und dienen der Finanzierung von Schulen, Kitas, Feuerwehr, Straßen und Spielplätzen oder dem Kultur- und Sportangebot
- Im Jahr 2024 sind aus der Grundsteuer A und B 1.685.650 € in den Haushalt der Stadt geflossen

3. Aufkommensneutralität für die Gemeinden

- Neben dem Ziel der Neubewertung, steht für die Gemeinden das Ziel der Aufkommensneutralität an oberster Stelle; das heißt nach der Reform mindestens genauso viel Grundsteuereinnahmen zu haben, wie vor der Reform
- Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Wenn die Neubewertung ergibt, dass die Immobilie im Vergleich stark an Wert zugelegt hat, wird künftig mehr Grundsteuer fällig, auch dann wenn die Stadt Coswig (Anhalt) ihr Gesamtaufkommen an Grundsteuer nicht erhöht.

4. Wertermittlung – Neubewertung der Grundstücke

- Ob ihr Grundbesitz nach neuem Recht (ab 2025) als besonders „wertvoll“ oder weniger „wertvoll“ einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes abgebildet wird
- Auf diese Wertfeststellung haben die Kommunen keinen Einfluss. Ob der einzelne Bürger mehr Grundsteuer als zuvor bezahlt, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung des Grundbesitzes des einzelnen Bürgers im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab

4. Wertermittlung – Neubewertung der Grundstücke

- Stellt sich bei der Neubewertung durch das Finanzamt heraus, dass der Grundbesitz des Bürgers im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat, wird die Grundsteuer steigen
- Stellt sich bei der Neubewertung durch das Finanzamt der Verlust des Wertes dar, ist das Absinken oder Gleichbleiben der Steuerlast denkbar
- Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte im Stadtgebiet ändern, ist das Anpassen der Hebesätze unabdingbar
- Die Neuberechnung der Hebesätze ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen der Stadt Coswig (Anhalt) stabil zu halten

5. Beispiele zur Verdeutlichung des neuen Messbetrages vom Finanzamt

Name	Alter Messbetrag	Bisherige Grundsteuer (416%)	Neuer Messbetrag	Beibehaltung bisherige Hebesatz 416%	Variante 1 Hebesatz 652%	Variante 2 Hebesatz 520%
Müller	49,89€	207,54€	54,13€	225,18€	352,93€	281,48€
Meyer	19,77€	82,24€	86,37€	359,30€	563,13€	449,12€
Schulze	57,26€	238,20€	44,80€	186,37€	292,10€	232,96€
Muster mann	60,54€	251,85€	20,93€	87,07€	136,46€	108,84€
Schmidt	21,26€	88,44€	6,43€	26,75€	41,92€	33,44€
Franz	7,16€	29,79€	11,25€	46,80€	73,35€	58,50€

5. Beispiele zur Verdeutlichung des neuen Messbetrages vom Finanzamt

- die Tabelle soll noch mal verdeutlichen, dass die Neubewertung und daraus resultierend der neue Messbetrag vom Finanzamt darüber entscheidet, ob die Grundsteuer des einzelnen Bürgers am Ende steigt oder sinkt
- weiterhin zeigt die Gegenüberstellung eindeutig, dass der gemeindlich festgelegte Hebesatz keinen Einfluss mehr hat auf die Wertfeststellung, sondern dass alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet werden
- das Verhältnis der neuen Messwerte untereinander, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird durch die Hochrechnung nicht mehr verändert
- ein neuer Hebesatz auf Ebene der Gemeinden ist nur notwendig, um die Einnahmen der Gemeinde durch die Neubewertung aller Grundstücke, stabil (aufkommensneutral) zu halten

6. Ertragswert vs. Sachwertverfahren

- Mit dieser Reform wurden zwei unterschiedliche Methoden zur Ermittlung des Grundwertes festgelegt
- für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind
(Nichtwohngrundstücke = andere bebaute Grundstücke, etwa Geschäftsgrundstücke; unbebautes Grundstück)
Grundsteuerwert x Steuermesszahl (0,000340) = Grundsteuermessbetrag
- für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind
(Wohngrundstücke = etwa Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser)
Grundsteuerwert x Steuermesszahl (0,000310) = Grundsteuermessbetrag

6. Ertragswertverfahren vs. Sachwertverfahren

- durch diese unterschiedliche Bewertungsgrundlage hat man im Laufe der Reform festgestellt, dass es eine extreme Unwucht zwischen Nichtwohngrundstücken und Wohngrundstücken gibt
- der Großteil der Nichtwohngrundstücke weist einen deutlich niedrigeren Messbetrag aus, als bisher
- Um diese Unwucht zu „bereinigen“ hat der Gesetzgeber in Sachsen-Anhalt die Möglichkeit eines differenzierten Hebesatzes in der Grundsteuer B eingeführt

7. Fazit

- die vorliegende Beschlussvorlage stellt zusammenfassend die Möglichkeiten der Differenzierung dar
- Die Aufkommensneutralität der Reform für die Stadt Coswig (Anhalt) wird als Ganzes angestrebt. Für einzelne Steuerschuldner kann es durch die Neubewertung der Grundstücke zu individuellen Veränderungen der Steuerlast kommen
- eine Entscheidung ist wichtig, um die Steuerbescheide nun zeitnah versenden zu können

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!