



Stadt Coswig (Anhalt)

Beschluss öffentlich		Vorlage-Nr: COS-BV-113/2024					
		Aktenzeichen: zü Datum: 12.12.2024 Einreicher: Bürgermeister Verfasser: Kämmerei					
Betreff: Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) und ihrer Ortschaften für das Haushaltsjahr 2025							
Beratungsfolge		Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		S o l l	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
03.02.2025	Ortschaftsrat Ragösen	5	5	0	0	1	4
03.02.2025	Ortschaftsrat Cobbelsdorf	7	7	0	0	7	0
03.02.2025	Ortschaftsrat Senst	5	4	0	4	0	0
03.02.2025	Ortschaftsrat Bräsen	3	3	0	0	0	3
03.02.2025	Ortschaftsrat Buko	5	5	0	0	5	0
03.02.2025	Ortschaftsrat Düben	5	4	0	0	1	3
03.02.2025	Ortschaftsrat Serno	7	6	0	0	5	0
03.02.2025	Ortschaftsrat Stackelitz	5	3	0	2	0	1
04.02.2025	Ortschaftsrat Wörpen	4	4	0	1	3	0
04.02.2025	Ortschaftsrat Zieko	5	5	0	0	5	0
05.02.2025	Ortschaftsrat Thießen	7	7	0	0	0	0
06.02.2025	Ortschaftsrat Hundeluft	5	3	0	3	0	0
06.02.2025	Ortschaftsrat Klieken	6	5	0	1	4	0
06.02.2025	Ortschaftsrat Jeber-Bergfrieden	7	7	0	0	0	7
11.02.2025	Ortschaftsrat Möllensdorf	3	3	0	0	3	0

17.02.2025	Ortschaftsrat Köselitz	4	4	0	0	4	0
18.02.2025	Haupt- und Finanzausschuss	10	10	0	4	1	5
06.03.2025	Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt die **Variante 2** für die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) und ihrer Ortschaften für das Haushaltsjahr 2025.

Beschlussbegründung:

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 wurde die Unvereinbarkeit der bisherigen Grundsteuererhebung mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes festgestellt. Diese Entscheidung führt zur Neuregelung der Grundsteuer, welche ab dem 01. Januar 2025 greift. Im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform besteht die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze ab 2025.

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 vor.

Bei der Bewertung der Grundstücke wurde bislang festgestellt, dass der Einheitswert von Geschäftsgrundstücken (Nichtwohngrundstücken) 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 veranlassen den Eigentümer/Steuerpflichtigen im Rahmen der Hebesatzberechtigung für die Höhe der Steuer. Gleichzeitig sind sie zur Einnahme dieser Steuer berechtigt. Gemäß § 99 (2) Nr. 2 KVG LSA ist diese Steuereinnahme eine wichtige Einnahmequelle der Kommune.

Die Einnahmen der Grundsteuer B betragen ca. 1.520.000 EUR, die Einnahmen der Grundsteuer A belaufen sich auf ca. 155.000 EUR pro Jahr.

Gemäß § 25 Abs. 1 GrStG bestimmt die Gemeinde, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz). Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer auf der Basis von Steuermessbeträgen für einen neuen Hauptveranlagungszeitraum festgesetzt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, neue Hebesätze zu beschließen. Die Grundsteuerhebesätze können entweder mit der Haushaltsatzung oder in einer separaten Hebesatzsatzung bestimmt werden.

Mit Beschluss des Landtages vom 23.10.2024 hat das Land Sachsen-Anhalt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke für die Grundsteuer B festzusetzen.

In der Grundsteuer B sind durch die Verwaltung bereits 86% der Festsetzungen verarbeitet.

Bei gleichbleibendem Hebesatz in der Grundsteuer B von 416 v. H. würde die Stadt auf ca. 460.000 EUR gegenüber dem Vorjahr als Einnahme verzichten.

Ohne einen differenzierten Hebesatz in der Grundsteuer B einzuführen, müsste die Stadt bei aufkommensneutraler Betrachtung und bisherigen verarbeiteten Festsetzungen (Stand 21.01.2025) den Hebesatz von 416 auf 652 erhöhen.

Macht die Stadt von einem differenzierten Hebesatz Gebrauch. Das bedeutet sie führt einen Hebesatz in der Grundsteuer B für die unbebauten Grundstücke nach § 247 des Bewertungsgesetzes und für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind (**Nichtwohngrundstücke**) – Grundsteuer B – gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 GrStHsG LSA und einen Hebesatz für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (**Wohngrundstücke**) – Grundsteuer B – gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrStHsG LSA.

Bei der Grundsteuer A sind derzeit 65% der Festsetzungen verarbeitet. Bei gleichbleibendem Hebesatz von 355 würde zum derzeitig verarbeiteten Stand ein plus in Höhe von ca. 30.000 EUR gegenüber dem Vorjahr bestehen.

Bei einer aufkommensneutralen Betrachtung müsste der Hebesatz der Grundsteuer A auf 279 v. Hundert gesenkt werden (Stand 21.01.2025).

Hieraus ergeben sich grundsätzlich zwei Varianten:

1. Variante: Keine Differenzierung der Grundsteuer B vorzunehmen.

Steuerart	Hebesatz bis 31.12.2024	Hebesatz ab 01.01.2025
Grundsteuer B ohne Differenzierung	416	652
Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftl. Betriebe)	355	279
Gewerbsteuer	368	368

2. Variante: Eine Differenzierung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken vorzunehmen.

Steuerart	Hebesatz bis 31.12.2024	Hebesatz ab 01.01.2025
<u>Grundsteuer B</u> (Nichtwohngrundstücke) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 GrStHsG LSA	416	910
<u>Grundsteuer B</u> (Wohngrundstücke) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrStHsG LSA	416	520
Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftl. Betriebe)	355	279 355
<u>Gewerbsteuer</u>	368	368

Die vorgeschlagenen Hebesätze basieren auf den derzeit bekannten Daten und stellen sicher, dass die Stadt ihre finanziellen Einnahmen stabil halten können. Es gehen nach wie vor Festsetzungen vom Finanzamt ein,

Das Grundsteuerhebesatzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt fußt fast eins zu eins auf dem beschlossenen Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz. In Nordrhein-Westfalen wurden zwei Rechtsgutachten zur Frage der Verfassungsmäßigkeit und zu Anwendungsfragen des Gesetzes erstellt und veröffentlicht.

Eines der Gutachten kommt zu dem Schluss „, dass die konkrete Ausgestaltung des landesgesetzlichen Rechtsrahmens für die Hebesatzdifferenzierung, welcher lediglich eine ganz grobe Differenzierung der Hebesätze nach Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken zulässt, im Regelfall ungeeignet ist, um damit in der kommunalen Praxis eine rechtsichere Hebesatzdifferenzierung vornehmen und begründen zu können.“

Für die Gutachter scheidet eine rechtssichere Anwendung aus, weshalb sie deutlich empfehlen, dass die Gemeinden in Anbetracht der bestehenden verfassungsrechtlichen Risiken schon dem Grunde nach stets nur einen einheitlichen Hebesatz festlegen sollten. Der Städte- und Gemeindebund teilt die Auffassung und empfiehlt eine Differenzierung nicht.

Daher empfiehlt die Stadt Variante 1.

Wichtig zu erwähnen ist, dass die Aufkommensneutralität der Reform für die Stadt Coswig (Anhalt) als Ganzes angestrebt wird. Für einzelne Steuerschuldner kann es durch die Neubewertung der Grundstücke zu individuellen Veränderungen der Steuerlast kommen. Diese können sowohl höhere als auch niedrigere Steuerforderungen zur Folge haben.

Finanzielle Auswirkungen:**JA: X NEIN:**

Ausgaben:

Einnahmen:

Produkt-Konto: 61101-401100
61101-401200
61101.401300

Überplanmäßig bei:

Außerplanmäßig bei:

Bemerkungen:

Anlagen:

- Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Coswig (Anhalt) und ihrer Ortschaften für das Haushaltsjahr 2025 (Variante 1 ohne Differenzierung der Grundsteuer B, Variante 2 mit Differenzierung der Grundsteuer B)
- Anlage 1 Schreiben Städte- und Gemeindebund an Landtag zu differenzierten Hebesätzen
- Anlage 2 Rundschreiben Städte- und Gemeindebund zu differenzierten Hebesätzen Grundvermögen vom 07.10.2024

P. Nössler
Vorsitzender des Stadtrates

A. Saage
Bürgermeister