

**Vorlage**

Drucksachen-Nr.:	<b>BV/318/2024/II-20</b>
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtfinanzen

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	17.09.2024				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	01.10.2024				
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	02.10.2024				
Stadtrat	öffentlich	16.10.2024				

**Titel:**

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Dessau-Roßlau ab 2025 (Hebesatzsatzung)

**Beschluss:**

Die in der Anlage 3 dargestellte Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Dessau-Roßlau ab 2025 wird beschlossen.

Damit wird der Hebesatz

- der Grundsteuer B (Grundstücke) von bisher 495 v.H. auf 635 v.H. angehoben,
- der Hebesatz von 350 v.H. bei der Grundsteuer A (Betriebe Land- und Forstwirtschaft) und der
- Hebesatz von 450 v. H. bei der Gewerbesteuer beibehalten.

Gesetzliche Grundlagen:	Gemeindeordnung, Grundsteuergesetz, Grundsteuerreformgesetz, Gewerbesteuergesetz
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/073/2015/II-20
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

## Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------------	-------------------------------------

## Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

André Ulbrich  
Beigeordneter für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf  
Stadtratsvorsitzender

## Anlage 1

### Begründung:

#### Gesetzliche Rahmenbedingungen

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 10.04.2018 die grundsteuerrechtliche Bewertung anhand von Einheitswerten für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung verlangt. Bund und Länder einigten sich im November 2019 auf das Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG).

Dieses Gesetz regelt

- die neue Bewertung von Grundstücken auf Bundesebene zum 01.01.2022 mit den zum 01.01.2022 bestehenden Verhältnissen
- das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken (Hier wird den Kommunen das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.)
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (hiermit wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben, aber gleichzeitig den Ländern das Recht eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichenden landesrechtliche Regelungen einzuführen.) Davon haben 5 Bundesländer (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen) Gebrauch gemacht. Das Saarland und Sachsen wenden das Bundesmodell an, haben aber abweichende Steuermesszahlen eingeführt.

Aus diesem Grund ist die Vergleichbarkeit von Hebesätzen nur noch eingeschränkt möglich.

Das Land Sachsen-Anhalt wendet bei der Bewertung der Grundstücke das Bundesmodell an.

Auf dieser Grundlage haben die Finanzämter ab 01.07.2022 die Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes entgegengenommen.

Gleichzeitig wurden durch die Finanzämter die Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide erlassen.

Diese Grundsteuermessbescheide werden elektronisch an die Kommunen übermittelt.

#### Aktueller Bearbeitungsstand Finanzamt / Stadt Dessau-Roßlau

Zum 31.07.2024 war ein Abarbeitungsstand von 86,8 % im Landesdurchschnitt erreicht. Das Finanzamt Dessau-Roßlau hat im Finanzamtsbezirk eine Abarbeitungsquote von 91,6 % erreicht. Diese unterteilt sich in 91,5 % beim Grundvermögen (Grundsteuer B) und 92,2 % bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundsteuer A).

Leider ist es im Land Sachsen-Anhalt im Gegensatz zu anderen Bundesländern den Finanzämtern nicht möglich, einen konkreten Stand der Abarbeitung gemeindescharf bzw. nur für die Stadt Dessau-Roßlau mitzuteilen. Die hier gemachten Angaben betreffen den gesamten Finanzamtsbezirk.

In den bisher nicht bearbeiteten Fällen sind viele ganz oder teilweise steuerfreie Fälle, die keinen Einfluss auf die Bestimmung des Hebesatzes haben.

Insgesamt gestaltet sich die Zusammenarbeit zwischen dem Finanzamt und der Stadt Dessau-Roßlau eng, konstruktiv und vertrauensvoll.

Dennoch sind aktuell zur erfolgreichen Umsetzung der Grundsteuerreform noch eine Reihe von Herausforderungen zu meistern, das betrifft:

- die weitere Bearbeitung der noch offenen Bewertungsverfahren, hier setzt das Finanzamt die Prioritäten auf werthaltige Grundstücke,
- die Umsetzung der Zurechnungsfortschreibungen, d.h. die Umsetzung der seit 01.01.2022 erfolgten Eigentümerveränderungen, aktuell bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken technisch noch nicht vollumfänglich möglich,
- die Bearbeitung der im Finanzamt vorliegenden Einsprüche, materiell-rechtliche Einsprüche werden vorrangig abgearbeitet.

#### Ermittlung Hebesatz Grundsteuer B und A

Dieser Bearbeitungsstand stellt die Grundlage dar, auf der die Stadt die Ermittlung des neuen Hebesatzes vollzogen hat. Siehe dazu Ermittlung auf Anlage 2.

Diese Grundlage unterliegt natürlich noch Veränderungen, allerdings wird derzeit eingeschätzt, dass dieser Veränderungsumfang gering ist bzw. eine weitere zeitliche Verschiebung keine wesentlichen verbesserten Erkenntnisse bringt, sondern im Gegenteil das Risiko von Einnahmeausfällen bei der Stadt durch die verspätete Umsetzung der Jahresveranlagung erhöht.

Nach § 25 Grundsteuergesetz bestimmt die Gemeinde ihren örtlichen Hebesatz. Dieser Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermessbeträge festzusetzen. Die Neufestsetzung des Hebesatzes ist deshalb ab dem Jahr 2025 zwingend erforderlich, da die Besteuerung ab dem 01.01.2025 an einen neuen Hauptfeststellungszeitraum anknüpft (§ 25 Abs. 2 GrStG).

Mit der Hebesatzsatzung vom 30. April 2015 hat der Stadtrat am 29. April 2015 die Hebesätze ab 2016 in einer Hebesatzsatzung festgesetzt.

Die beabsichtigte Entscheidung über die neuen Hebesätze im Oktober 2024 schafft eine gute Grundlage, um die Grundsteuererhebung und Bescheidzustellung für alle Grundsteuerpflichtigen rechtzeitig vor dem ersten Fälligkeitstermin zum 15.02.2025 sicher zu stellen. Die neuen Hebesätze gelten ab dem 1. Januar 2025.

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahme der Stadt Dessau-Roßlau zur Finanzierung ihrer vielfältigen kommunalen Aufgaben. Die Stadt Dessau-Roßlau ist verpflichtet, ihre Haushaltswirtschaft so zu planen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist (§ 98 Abs. 1 KVG LSA), dabei ist nach § 98 Abs. 3 KVG LSA der Haushalt in jedem Jahr in Planung und Rechnung auszugleichen.

Demzufolge soll der Hebesatz durch die Städte und Gemeinden so angepasst werden, dass die Grundsteuerreform für die jeweilige Stadt oder Gemeinde möglichst aufkommensneutral vollzogen werden kann.

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann.

Die Hebesätze und das Aufkommen der Grundsteuer haben sich in der Stadt Dessau-Roßlau wie folgt entwickelt:

#### **Grundsteuer A**

Jahr	Dessau-Roßlau	Grundsteueraufkommen in EUR
2014	250 %	126.753,05
2016	350 %	138.514,95
2020	350 %	134.259,84
2023	350 %	132.739,80
2024	350 %	136.241,76

#### **Grundsteuer B**

Jahr	Dessau-Roßlau	Grundsteueraufkommen in EUR
2014	460 %	10.460.256,88
2016	495 %	11.137.775,60
2020	495 %	11.439.835,40
2023	495 %	11.475.437,68
2024	495 %	11.593.039,36

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die Grundsteuerreform so zu gestalten, dass sie im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 insgesamt aufkommensneutral ist. Damit soll für das Jahr 2025 bei der Grundsteuer A ein Aufkommen von 136 TEUR und bei der Grundsteuer B ein Aufkommen von 11.593 TEUR erreicht werden.

Dies soll durch eine entsprechende Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer vollzogen werden.

Basierend auf dem Jahr 2024 stellen sich die Hebesätze innerhalb der Gruppe der kreisfreien Städte in Sachsen-Anhalt wie folgt dar:

Hebesätze	Dessau-Roßlau	Magdeburg	Halle
Grundsteuer A	350 v. H.	250 v. H.	250 v. H.
Grundsteuer B	495 v. H.	590 v. H.	500 v. H.
Gewerbsteuer	450 v. H.	450 v. H.	450 v. H.

Aufgrund der Grundsteuerreform und der damit erfolgten Öffnungsklausel auf Länderebene eigene Grundsteuermodelle anstatt des Bundesmodells festzulegen, ist künftig ein bundeslandübergreifender Vergleich nicht zielführend. Hier können nur die Bundesländer herangezogen werden, die wie Sachsen-Anhalt auch das Bundesmodell anwenden. Das betrifft Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Thüringen.

Hebesätze einwohnerseitig vergleichbarer Städte 2024:

Hebesätze	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbsteuer
Jena	300 v. H.	495 v. H.	450 v. H.
Witten	380 v. H.	910 v. H.	520 v. H.
Gera	320 v. H.	600 v. H.	464 v. H.
Schwerin	400 v. H.	595 v. H.	450 v. H.
Neubrandenburg	300 v. H.	550 v. H.	440 v. H.
Brandenburg	400 v.H.	530 v.H.	450 v.H.

Aufgrund der in Anlage 2 enthaltenen Berechnungen wird die Anpassung

- **des Hebesatzes der Grundsteuer B von derzeit 495 v. H. auf 635 v. H. sowie**
- **die Beibehaltung des Hebesatzes der Grundsteuer A von derzeit 350 v. H. vorgeschlagen.**

Die Hebesätze von Halle und Magdeburg ab 2025 sind derzeit noch nicht bekannt. Verschiebungen hinsichtlich der Steuerkraftzahlen zu Lasten der Stadt Dessau-Roßlau sind bereits durch die 2024 unterschiedlichen Hebesätze bei der Grundsteuer B eingetreten.

Mit der Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 495 v. H. auf 635 v. H. könnten sich daraus resultierende weitere Verschiebungen im Finanzausgleich geringhalten, da grundsätzlich alle kreisfreien Städte und Gemeinden eine Anpassung der Grundsteuerhebesätze unter Betrachtung der Aufkommensneutralität ab dem Jahr 2025 vornehmen sollen.

Mit der Beibehaltung des Hebesatzes der Grundsteuer A und Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B um 140 Prozentpunkte sollen die Grundsteuereinnahmen der Stadt Dessau-Roßlau konstant gehalten und gleichzeitig die Aufkommensneutralität gewahrt werden.

**Damit erfolgt erstmals seit 2016 (8 Jahren) wieder eine Anpassung der Hebesätze.** Der Anpassungsbedarf resultiert aus der Sicherung der Aufkommensneutralität im Ergebnis der Grundsteuerreform.

#### Auswirkungen der neuen Hebesätze auf beispielhafte Grundstücksarten

Die bisherige Grundsteuererhebung basierte auf Einheitswertbescheiden und Grundsteuermessbescheiden nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1935. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit 1935 unterschiedlich entwickelt haben, kommt es mit der bisherigen Grundstücksbewertung zu Ungerechtigkeiten, die nicht mehr mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar waren.

Mit der Grundsteuerreform werden die Grundstücke auf den 01.01.2022 **wertabhängig** bewertet. So werden Wohngrundstücke nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei kommt es insbesondere auf die Faktoren: Bodenrichtwert, Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, Grundstücksfläche, Immobilienart und Alter des Gebäudes an.

Nichtwohngrundstücke (u.a. Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstig bebaute Grundstücke) werden nach dem Sachwertverfahren bewertet, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstellt.

Im Ergebnis dessen ändern sich die Grundsteuerbelastungen für die einzelnen Eigentümer, einige müssen mehr zahlen und andere weniger.

Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise Veränderungen unterliegen, bedarf es nach dem Urteil des BVerfG vom 10.4.2018 zur Einheitsbewertung in regelmäßigen und nicht zu weit auseinander liegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung.

Mit der Feststellung eines siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus (§ 221 Bewertungsgesetz) wird das ursprüngliche Konzept einer regelmäßig mitschreitenden Bewertung wieder aufgenommen und damit die in diesem Zusammenhang bestehenden verfassungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

Die Anhebung des Hebesatzes für die Grundsteuer B auf 635 % wirkt sich für verschiedene Grundstücksarten beispielhaft wie folgt aus:

#### **Einfamilienhaus**

	<b>Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR</b>	<b>Grundsteuer B ab 2025 635 % in EUR</b>	<b>Grundsteuer B bisher bis 2024 in EUR</b>	<b>Veränderung pro Jahr in EUR</b>
<b>Neubau</b> Grundstücksgröße 601 qm Wohnfläche 120 qm Bodenrichtwert 155 €/qm	<b>90,09</b>	<b>572,07</b>	<b>265,68</b>	<b>+306,39</b>
<b>Altbau</b> Grundstücksgröße 515 qm Wohnfläche 110 qm Bodenrichtwert 68 €/qm	<b>31,28</b>	<b>198,63</b>	<b>100,20</b>	<b>+98,43</b>
<b>Vorort mit anderer Messzahl bisher</b> Grundstücksgröße 284 qm Wohnfläche 100 qm Bodenrichtwert 88 €/qm	<b>58,28</b>	<b>370,08</b>	<b>218,68</b>	<b>+151,21</b>

**Mietwohngrundstück**

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Grundsteuer B 635 % in EUR	Grundsteuer B 2024 in EUR	Veränderung pro Jahr in EUR
<b>Neubau</b> Grundstücksgröße 1.274 qm Wohnfläche 773 qm Anzahl Wohneinheiten 9 Bodenrichtwert 65 €/qm	321,84	2.043,68	2.161,28	-117,60
<b>Altbau</b> Grundstücksgröße 1.397 qm Wohnfläche 504 qm Anzahl Wohneinheiten 9 Bodenrichtwert 65 €/qm	157,20	998,22	984,52	+13,70

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Grundsteuer B 635 % in EUR	Grundsteuer B 2024 in EUR	Veränderung pro Jahr in EUR
<b>Wohnblock</b> Grundstücksgröße 1.234 qm Wohnfläche 3.901 qm Anzahl Wohneinheiten 64 Bodenrichtwert 110 €/qm bisher Ersatzbemessung	1.498,88	9.517,89	6.339,28	+3.178,61
<b>Wohnblock</b> Grundstücksgröße 4.789 qm Wohnfläche 4.836 qm Anzahl Wohneinheiten 79 Bodenrichtwert 120 €/qm bisher Ersatzbemessung	1.677,67	10.653,20	7.451,36	+3.201,84

**Wohnungseigentum**

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Grundsteuer B 635 % in EUR	Grundsteuer B 2024 in EUR	Veränderung pro Jahr in EUR
<b>Neubau</b> Wohnfläche 78 qm Bodenrichtwert 65 €/qm	48,52	308,10	150,52	+157,58
<b>Altbau</b> Wohnfläche 60 qm Bodenrichtwert 65 €/qm	33,08	210,06	144,24	+65,82

**Geschäftsgrundstücke**

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Grundsteuer B 635 % in EUR	Grundsteuer B 2024 in EUR	Veränderung pro Jahr in EUR
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b> Grundstücksgröße 27.359 qm Bruttogrundfläche 15.342 qm Bodenrichtwert 40 €/qm	2.250,73	14.292,14	17.540,84	-3.248,70
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b> Grundstücksgröße 19.942 qm Bruttogrundfläche 9.781 qm Bodenrichtwert 26 €/qm	479,84	3.046,98	6.835,40	-3.788,42

<b>Handel</b> Grundstücksgröße 38.498 qm Bruttogrundfläche 14.948 qm Bodenrichtwert 40 €/qm	<b>2.587,98</b>	<b>16.433,67</b>	<b>34.557,28</b>	<b>-18.123,61</b>
<b>Handel</b> Grundstücksgröße 25.000 qm Bruttogrundfläche 5.785 qm Bodenrichtwert 34 €/qm	<b>677,96</b>	<b>4.305,05</b>	<b>9.396,68</b>	<b>-5.091,63</b>
<b>Dienstleistung</b> Grundstücksgröße 4.942 qm Bruttogrundfläche 3.678 qm Bodenrichtwert 120 €/qm	<b>825,25</b>	<b>5.240,34</b>	<b>3.660,12</b>	<b>+1.580,22</b>
<b>Dienstleistung</b> Grundstücksgröße 3.347 qm Bruttogrundfläche 466 qm Bodenrichtwert 40 €/qm	<b>278,39</b>	<b>1.7.67,78</b>	<b>3.341,24</b>	<b>-1.573,46</b>

Insgesamt ist festzustellen, dass die Veränderungen, die sich aus einer wertabhängigen Grundstückbewertung ergeben, insbesondere Neubauten mit einem höheren Wert gegenüber Altbauten auch höher belasten. Grundsätzlich ist aber eine erhebliche Entlastung für Geschäftsgrundstücke zu verzeichnen.

Dieser Feststellung liegt auch zugrunde, dass im Bundesmodell für Wohngrundstücke die Steuermesszahl 0,31 Promille beträgt. Für Geschäftsgrundstücke und unbebaute Grundstücke liegt diese mit 0,34 Promille nur minimal höher. Insbesondere größere Wertsteigerungen bei Wohngrundstücken gegenüber Geschäftsgrundstücken verursachen diese Verschiebung.

Diese Belastungsverschiebungen wurden bereits Ende des vergangenen Jahres in Bund-Länder-Arbeitsgruppen diskutiert. Man hatte dort eine bundeseinheitliche Lösung präferiert. In diesem Sinne hatte die Finanzministerkonferenz das Bundesfinanzministerium um eine bundeseinheitliche Lösung gebeten. Im April 2024 hat die Parlamentarische Staatssekretärin Hessel des Bundesministeriums der Finanzen dieses Anliegen, insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichst rechtssicheren Umsetzung der Grundsteuerform bis zum 01.01.2025 abgelehnt.

Im Land Sachsen-Anhalt ist bisher eine landesrechtlich mögliche Anpassung der Steuermesszahlen, ähnlich wie das in den Bundesländern Sachsen oder dem Saarland bereits im Vorfeld der Reform und in Berlin nach Kenntnis der Bewertungsergebnisse vorgenommen wurde, nicht vorgesehen.

Bei der Bemessung des Hebesatzes zur Sicherung der Aufkommensneutralität kommt es hier zu einer Umverteilung zu Lasten der anderen Grundstücke, insbesondere Wohngrundstücke.

Im Jahr 2025 macht das Messbetragsvolumen auf der Basis der aktuell zum Juli vorliegenden Messbescheide für die Geschäftsgrundstücke 14,87 % am Gesamtaufkommen aus. Im Jahr 2024 betrug der Anteil 30,01%. Ähnlich sieht das bei den gemischt genutzten Grundstücken aus, hier sinkt der Anteil am Messbetragsvolumen von 7,66 % (2024) auf 2,82 % (2025) siehe Anlage 4.

Insgesamt sinkt der Messbetragsanteil der Nichtwohngrundstücke von 42,30% im Jahr 2024 auf 21% im Jahr 2025.

Die vorliegende Neufassung der Hebesatzsatzung (Anlage 3) ab dem Jahr 2025 beinhaltet die Änderung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 495 v. H. auf



635 v.H., der Hebesatz zur Grundsteuer A soll auf dem Niveau von 2016 und der Hebesatz der Gewerbesteuer auf dem Niveau von 2011 beibehalten werden.

Auch wenn die Hebesatzsatzung diese Hebesätze **ab 2025** und damit auch für mögliche Folgejahre fixiert, hat der Stadtrat jährlich die Möglichkeit, diese auch unter dem Aspekt der abschließenden Prüfung der Aufkommensneutralität sowie zur Sicherung der stetigen Aufgabenerfüllung anzupassen.

Grundsteuer C
---------------

Nach § 25 Abs. 5 Grundsteuergesetz kann die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Die neue Grundsteuer C soll den Gemeinden dabei helfen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Die Grundsteuer C soll Spekulationen verteuern und finanzielle Anreize setzen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen.

Bei der Grundsteuer C muss es sich um Grundstücke handeln, die etwa nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.

Die Lage der baureifen Grundstücke muss die Gemeinde in einer Karte nachweisen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen bekannt geben.

Die Kommune muss einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung der Siedlungsstrukturen nachweisen. Auch spielt die Stärkung der Innenstadtentwicklung eine Rolle.

Für diese baureifen Grundstücke könnte die Kommunen aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz festlegen.

In Dessau-Roßlau mit derzeit weiter sinkenden Einwohnern und vorhandenem Leerstand von Wohnungen wird derzeit kein zwingender Bedarf für eine steuerliche Regulierung mit der Einführung der Grundsteuer C gesehen.

## Anlagen

- 2 Ermittlung des Hebesatzes für die Grundsteuer A und B
- 3 Hebesatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ab 01.01.2025
- 4 Vergleich Anteile Grundstücksarten am Messbetragsaufkommen 2024 und 2025