

## Ermittlung Messbetragsvolumen, Messbetragsaufkommen und Hebesatz

**Grundsteuer B**

|                                 | 2024                 |         | 2025         | Differenz zu 2024 |
|---------------------------------|----------------------|---------|--------------|-------------------|
| Messbetragsvolumen Ist          | 2.342.028,14         | 100,00% | 1.799.302,88 | 98,00%            |
| <b>Grundsteueraufkommen Ist</b> | <b>11.593.039,30</b> |         |              |                   |

Anzahl vorliegender Grundsteuermessbeträge ab 2025 per 24.10.2024: 23.724  
 Anteil vorliegender Grundsteuermessbeträge am Gesamtbestand ab 2025: 98 %

Am städtischen Datenbestand wurde verprobt, wie viele Objekte bisher noch offen sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch eine veränderte Objektbildung vorhandene Objekte noch wegfallen, da sie neu mit anderen zusammengefasst wurden. Insofern birgt die geschätzte Bemessung dieser Abarbeitungszahl geringe Unsicherheiten.

Insgesamt hat das Finanzamt Dessau einen Abarbeitungsstand zum 30.09.2024 von 94,4 % mitgeteilt. Bei den bisher zurückgestellten Fällen im Finanzamt (5,6 %) sind viele ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Grundstücke, die zu keiner Änderung am Messbetragsvolumen (geschätzter Anteil 3,6 %) führen. Insofern ist das abgearbeitete messbetragsrelevante Volumen höher, als der Abarbeitungsstand des Finanzamtes Dessau.

|                             | 2024         |         | 2025         | Differenz zu 2024 |
|-----------------------------|--------------|---------|--------------|-------------------|
| Messbetragsvolumen bei 100% | 2.342.028,14 | 100,00% | 1.836.023,35 | 100,00%           |
|                             |              |         |              | -506.004,79       |

| <b>Anteil Wohn- und Nichtwohngrundstücke</b> |              |        |              |             |
|--|--------------|--------|--------------|-------------|
| Messbetragsvolumen Wohngrundstücke           | 1.351.116,03 | 57,69% | 1.430.996,60 | 77,94%      |
| Messbetragsvolumen Nichtwohngrundstücke      | 990.912,11   | 42,31% | 405.026,75   | 22,06%      |
|  |              |        |              | -585.885,36 |

## 1. Hebesatz/ Einheitlicher Hebesatz bei Aufkommensneutralität

|   |                      |  |                      |                      |
|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
|   | <b>495,00</b>        |  | <b>632,00</b>        |                      |
| <b>Aufkommen rechnerisch gesamt</b>               | <b>11.593.039,30</b> |  | <b>11.603.667,57</b> | <b>10.628,27</b>     |
| <b>Aufkommen rechnerisch Wohngrundstücke</b>      | <b>6.688.024,35</b>  |  | <b>9.043.898,51</b>  | <b>2.355.874,16</b>  |
| <b>Aufkommen rechnerisch Nichtwohngrundstücke</b> | <b>4.905.014,95</b>  |  | <b>2.559.769,06</b>  | <b>-2.345.245,89</b> |

## 2. Hebesatz unverändert

|   |                      |  |                     |                      |
|---|----------------------|--|---------------------|----------------------|
|   | <b>495,00</b>        |  | <b>495,00</b>       |                      |
| <b>Aufkommen rechnerisch gesamt</b>               | <b>11.593.039,30</b> |  | <b>9.088.315,58</b> | <b>-2.504.723,72</b> |
| <b>Aufkommen rechnerisch Wohngrundstücke</b>      | <b>6.688.024,35</b>  |  | <b>7.083.433,17</b> | <b>395.408,82</b>    |
| <b>Aufkommen rechnerisch Nichtwohngrundstücke</b> | <b>4.905.014,95</b>  |  | <b>2.004.882,41</b> | <b>-2.900.132,54</b> |

## 3. Hebesatzdifferenzierung mit Ausgleich Bewertungsunterschiede

|  |              |  |                     |                      |
|--|--------------|--|---------------------|----------------------|
| Messbetragsvolumen Wohngrundstücke 2025        |              |  | <b>1.430.996,60</b> |                      |
| zu erreichendes Aufkommen Wohngrundstücke      | 6.688.024,35 |  | <b>6.688.024,35</b> | 6.682.754,12         |
| Hebesatz für Wohngrundstücke 2025              |              |  | <b>467%</b>         |                      |
| Messbetragsvolumen Nichtwohngrundstücke 2025   |              |  | <b>405.026,75</b>   |                      |
| zu erreichendes Aufkommen Nichtwohngrundstücke | 4.905.014,95 |  | <b>4.905.014,95</b> | 4.904.873,94         |
| Hebesatz für Nichtwohngrundstücke 2025         |              |  | <b>1211%</b>        |                      |
|  |              |  |                     | <b>11.587.628,06</b> |

**Ermittlung Messbetragsvolumen, Messbetragsaufkommen und Hebesatz****4. Hebesatzdifferenzierung mit Belastungsunterschied unter 50%**

|  |              |              |                      |               |
|--|--------------|--------------|----------------------|---------------|
| Messbetragsvolumen Wohngrundstücke 2025        |              | 1.430.996,60 |                      |               |
| zu erreichendes Aufkommen Wohngrundstücke      | 6.688.024,35 |              | 8.156.680,62         | 1.468.656,27  |
| Hebesatz für Wohngrundstücke 2025              |              | <b>570%</b>  |                      |               |
| Messbetragsvolumen Nichtwohngrundstücke 2025   |              | 405.026,75   |                      |               |
| zu erreichendes Aufkommen Nichtwohngrundstücke | 4.905.014,95 |              | 3.442.727,38         | -1.462.287,58 |
| Hebesatz für Nichtwohngrundstücke 2025         |              | <b>850%</b>  |                      |               |
|  |              |              | <b>11.599.408,00</b> |               |

Die zusätzliche Belastung der Nichtwohngrundstücke gegenüber den Wohngrundstücken beträgt 280%. Dieser Belastungsunterschied ist geringer als 50 % des Hebesatzes der Wohngrundstücke (285%).

**Grundsteuer A**

|                          | 2024       |         | 2025      | Differenz zu 2024 |
|--------------------------|------------|---------|-----------|-------------------|
| Messbetragsvolumen Ist   | 38.926,21  | 100,00% | 37.516,66 | 97,00%            |
| Grundsteueraufkommen Ist | 136.241,74 |         |           |                   |

Anzahl vorliegender Grundsteuermessbeträge ab 2025 per 24.10.2024: 1.474  
Anteil vorliegender Grundsteuermessbeträge am Gesamtbestand ab 2025: 97 %

Eine Verprobung am städtischen Datenbestand ist aufgrund des Wechsels der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung nicht möglich. Insofern birgt die geschätzte Bemessung dieser Abarbeitungszahl geringe Unsicherheiten.

Insgesamt hat das Finanzamt Dessau einen Abarbeitungsstand zum 30.09.2024 von 95,7 % mitgeteilt. Bei den bisher zurückgestellten Fällen im Finanzamt sind viele ganz oder teilweise grundsteuerbefreiten Grundstücke, die zu keiner Änderung am Messbetragsvolumen führen. Insofern wird das abgearbeitete messbetragsrelevante Volumen höher, als der Abarbeitungsstand des Finanzamtes Dessau eingeschätzt.

|                             | 2024      |         | 2025      | Differenz zu 2024 |
|-----------------------------|-----------|---------|-----------|-------------------|
| Messbetragsvolumen bei 100% | 38.926,21 | 100,00% | 38.676,97 | 100,00%           |
|                             |           |         |           | -249,24           |

**Hebesatz/ Vorschlag der Beschlussvorlage**

|                              |               |  |               |         |
|------------------------------|---------------|--|---------------|---------|
|                              | <b>350,00</b> |  | <b>350,00</b> |         |
| Aufkommen rechnerisch gesamt | 136.241,74    |  | 135.369,40    | -872,34 |