

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.

Ergebnisse aus der Umsetzung der Bewertung der Grundstücke nach dem Bundesmodell

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 neue Bewertung der Grundstücke wirkt sich für verschiedene Grundstücksarten beispielhaft wie folgt aus:

Einfamilienhaus

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Messbetrag bis 2024 in EUR	Veränderung des Messbetrages in EUR
Neubau Grundstücksgröße 601 qm Wohnfläche 120 qm Bodenrichtwert 155 €/qm	90,09	53,68	36,41
Altbau Grundstücksgröße 515 qm Wohnfläche 110 qm Bodenrichtwert 68 €/qm	31,28	20,25	11,03
Vorort mit anderer Messzahl bisher Grundstücksgröße 284 qm Wohnfläche 100 qm Bodenrichtwert 88 €/qm	58,28	44,18	14,10

Mietwohngrundstück

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Messbetrag bis 2024 in EUR	Veränderung des Messbetrages in EUR
Neubau Grundstücksgröße 1.274 qm Wohnfläche 773 qm Anzahl Wohneinheiten 9 Bodenrichtwert 65 €/qm	321,84	436,63	-114,79
Altbau Grundstücksgröße 1.397 qm Wohnfläche 504 qm Anzahl Wohneinheiten 9 Bodenrichtwert 65 €/qm	157,20	194,86	-37,66

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Messbetrag bis 2024 in EUR *	Veränderung des Messbetrages in EUR
Wohnblock Grundstücksgröße 1.234 qm Wohnfläche 3.901 qm Anzahl Wohneinheiten 64 Bodenrichtwert 110 €/qm bisher Ersatzbemessung	1.498,88	1.280,66	218,22
Wohnblock Grundstücksgröße 4.789 qm Wohnfläche 4.836 qm Anzahl Wohneinheiten 79 Bodenrichtwert 120 €/qm bisher Ersatzbemessung	1.677,67	1.505,33	172,34

* kein Messbetrag, Veranlagung über Ersatzbemessung nach fixen Beträgen EUR/qm, Ausweis zurückgerechneter Messbetrag

Wohnungseigentum

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Messbetrag bis 2024 in EUR	Veränderung Messbetrag in EUR
Neubau Wohnfläche 78 qm Bodenrichtwert 65 €/qm	48,52	30,41	18,11
Altbau Wohnfläche 60 qm Bodenrichtwert 65 €/qm	33,08	29,14	3,94

Geschäftsgrundstücke

	Messbetrag ab 01.01.2025 in EUR	Messbetrag bis 2024 in EUR	Veränderung Messbetrag in EUR
Verarbeitendes Gewerbe Grundstücksgröße 27.359 qm Bruttogrundfläche 15.342 qm Bodenrichtwert 40 €/qm	2.250,73	3.543,61	-1.292,88
Verarbeitendes Gewerbe Grundstücksgröße 19.942 qm Bruttogrundfläche 9.781 qm Bodenrichtwert 26 €/qm	479,84	1.380,89	-901,05
Handel Grundstücksgröße 38.498 qm Bruttogrundfläche 14.948 qm Bodenrichtwert 40 €/qm	2.587,98	6.981,27	-4.393,29
Handel Grundstücksgröße 25.000 qm Bruttogrundfläche 5.785 qm Bodenrichtwert 34 €/qm	677,96	1.898,32	-1.220,36
Dienstleistung Grundstücksgröße 4.942 qm Bruttogrundfläche 3.678 qm	825,25	739,42	85,83

Bodenrichtwert 120 €/qm			
Dienstleistung Grundstücksgröße 3.347 qm Bruttogrundfläche 466 qm Bodenrichtwert 40 €/qm	278,39	675,00	396,61

Insgesamt ist festzustellen, dass die Veränderungen, die sich aus einer wertabhängigen Grundstücksbewertung 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 zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken 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.

Im Jahr 2025 macht das Messbetragsvolumen auf der Basis der aktuell zum 23.10.2024 vorliegenden Messbescheide für die Nichtwohngrundstücke 22,06 % am Gesamtaufkommen aus. Im Jahr 2024 betrug der Anteil 42,31 %. In der Anlage 2 ist dargestellt, wie sich die Belastungen bei den einzelnen Grundstücksarten insgesamt verschoben haben. Bei allen Wohngrundstücken (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) ist der Anteil am gesamten Messbetragsvolumen gestiegen von 57,69 % 2024 auf 77,94 % 2025.

Das Gesamtmessbetragsvolumen für die Erhebung der Grundsteuer B sinkt von 2.342 TEUR im Jahr 2024 rechnerisch auf ein Gesamtmessbetragsvolumen von 1.836 TEUR 2025. Eine Sicherung der Aufkommensneutralität ist demnach nur mit einer Anhebung des Hebesatzes möglich.

Insgesamt sinkt gegenüber 2024 das Messbetragsvolumen der Nichtwohngrundstücke um 585 TEUR, das Messbetragsvolumen der Wohngrundstücke steigt um 79,9 TEUR.

Bei der Bemessung eines einheitlichen Hebesatzes zur Sicherung der Aufkommensneutralität kommt es hier zu einer Umverteilung zu Lasten der Wohngrundstücke, um die Entlastung der Nichtwohngrundstücke zu kompensieren.

Um diese Umverteilung zu reduzieren sollen differenzierte Hebesätze vorgeschlagen werden.

Aktueller Bearbeitungsstand Finanzamt / Stadt Dessau-Roßlau

Zum 30.09.2024 war ein Abarbeitungsstand von 93 % im Landesdurchschnitt erreicht.

Das Finanzamt Dessau-Roßlau hat im Finanzamtsbezirk eine Abarbeitungsquote von 94,6 % erreicht. Diese unterteilt sich in 94,4 % beim Grundvermögen (Grundsteuer B) und 95,7 % 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 ganze 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.

Bei der Ermittlung des Hebesatzes zur Aufkommensneutralität und der Bewertung des bisher erreichten Messbetragsvolumens stellen die noch offenen Bewertungsverfahren, das Fehlen einer gemeindescharfen Bezugsbasis für den konkreten Abarbeitungsstand sowie die bisher unbearbeiteten Einsprüche Unsicherheiten dar.

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 3.

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.

Der Vergleich der Messbetragsvolumina zum 01.01.2025 zum Ermittlungsstand vom 30.08.2024 mit 1.773.536,52 EUR zum Stand 24.10.2024 mit 1.799.302,88 EUR und die geringe Änderung von 25.766,36 EUR bestätigt diese Einschätzung.

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 Hebesätze sind daher seit 9 Jahren unverändert.

Die beabsichtigte Entscheidung über die neuen Hebesätze im November 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.

Gemäß § 25 Abs. 4 GrStG muss der Hebesatz jeweils einheitlich sein

1. für die in der Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
2. für die in der Gemeinde liegenden Grundstücke.

Am 12.09.2024 haben die Koalitionsfraktionen CDU, SPD und FDP einen Entwurf eines Grundsteuerhebesatzgesetzes (Anlage 4) in den Landtag eingebracht. Die Beschlussfassung ist im Landtag am 23. Oktober 2024 erfolgt.

Dieser Gesetzentwurf sieht abweichend von der bundesgesetzlichen Regelung vor, dass die Kommunen einheitliche Hebesätze für

1. die in der Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
2. die in der Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke und für die in der Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die im Sachwertverfahren zu bewerten sind (**Nichtwohngrundstücke**). Dazu gehören Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstig bebaute Grundstücke.
3. für die in der Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (**Wohngrundstücke**). Dazu gehören Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum.

Der einheitliche Hebesatz für Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für Wohngrundstücke. Die Gemeinde kann für die Nichtwohn- und Wohngrundstücke einen zusammengefassten einheitlichen Hebesatz in identischer Höhe festsetzen.

Ein solches Grundsteuerhebesatzgesetz zur Einführung differenzierter Hebesätze haben im Sommer diesen Jahres die Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein verabschiedet.

Zwei Rechtsgutachten zum Gesetz in Nordrhein-Westfalen gelangen zu gegensätzlichen Auffassungen bei der Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes. Im

Rechtsgutachten des Landes NRW zur Hebesatzdifferenzierung gelangen die Gutachter zu der Auffassung, dass jedenfalls bei einer Hebesatzprivilegierung der Wohngrundstücke von bis zu etwa 50 Prozent keine bedeutsamen verfassungsrechtlichen Risiken oder Begründungsaufwände für die Kommunen bestehen, soweit die Differenzierungsentscheidungen des Satzungsgebers auf das sozial- und gesellschaftspolitische Ziel einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung zurückgeführt werden kann. (Siehe S. 51 des Rechtsgutachtens)

Das Rechtsgutachten des Städtetages Nordrhein-Westfalen kommt zu dem Schluss, dass eine rechtssichere Anwendung dieser Regelungen durch die Gemeinden nicht möglich ist, weshalb sie empfehlen, dass die Gemeinden in Anbetracht der bestehenden verfassungsrechtlichen Risiken stets nur einen einheitlichen Hebesatz festlegen sollten.

Auch der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt schließt sich dieser Empfehlung an und plädiert, differenzierte Hebesätze nicht anzuwenden. Soweit sich die Gemeinde anders entscheidet, empfiehlt er, in Anbetracht der erheblichen rechtlichen Bedenken sehr eingehend zu prüfen, ob in der Gemeinde sachlich tragende Gründe vorliegen, das Wohnen durch Festlegung differenzierender Hebesätze zu privilegieren.

Im Rahmen der Beratung der neuen Hebesatzsatzung mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B bestand der Wunsch, die Möglichkeiten dieser veränderten landesgesetzlichen Regelung zur Nutzung differenzierter Hebesätze in der Grundsteuer B zu nutzen.

Nach Artikel 40 der Landesverfassung Sachsen-Anhalt haben das Land und die Kommunen durch die Unterstützung des Wohnungsbaues, die Erhaltung vorhandenen Wohnraumes und durch andere geeignete Maßnahmen die Bereitstellung ausreichenden, menschenwürdigen Wohnraumes zu angemessenen Bedingungen für alle zu fördern.

Die aktuellen Mieten in Dessau-Roßlau liegen im Wesentlichen über den Mieten des Umlandes, insbesondere Aken, Osternienburger Land, Oranienbaum-Wörlitz, Gräfenhainichen, Zerbst und Köthen. Die Grundsteuer wird über die Nebenkosten auf die Miete umgelegt.

Auch die Preise für Wohngrundstücke sind in Dessau-Roßlau deutlich teurer als im Umland.

Darüber hinaus sehen sich Grundstückseigentümer steigenden Bau- und Instandhaltungskosten gegenüber, das Zinsniveau hat sich geändert, so dass Neu- und Anschlussfinanzierungen zu Mehrbelastungen führen, hinzu kommen gestiegene Energiekosten, die Vermieter und Mieter belasten.

Vor diesem Hintergrund sollen durch eine differenzierte Hebesatzfestlegung Wohngrundstücke stärker gefördert und eine Entlastung der Wohnnebenkosten erreicht werden. Damit soll die weitere Steigerung der Grundsteuer im Vergleich zu einheitlichen Hebesätzen eingedämmt und auch ein Faktor zur Verringerung der Ausweitung der Preisunterschiede gegenüber dem Umland positiv beeinflusst werden.

Eine damit einhergehende stärkere Belastung der Nichtwohngrundstücke gegenüber der Festlegung eines einheitlichen Hebesatzes wird infolge dessen in Kauf genommen, da es für die genannten Grundstücke dennoch zu einer Entlastung gegenüber der bisherigen Erhebung kommt.

In Anbetracht der sehr kurzfristig geschaffenen neuen Landesregelung ist offen, wie sich die Handwerkskammern und Wirtschaftsverbände dazu positionieren.

Hinsichtlich des Ausmaßes an Differenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken wird in der Gesetzesbegründung darauf hingewiesen, dass die Rechtfertigungsgründe umso deutlicher dargelegt werden müssen, je größer die Abweichung der Hebesätze voneinander ist.

Eine Wiederherstellung des Status Quo (Orientierung der Differenzierung an der aktuellen Belastungssituation von Wohnen und Nichtwohnen nach altem Recht) wäre zwar grundsätzlich zulässig, allerdings kann die Höhe der sich daraus ergebenden Hebesatzdifferenzierung an Rechtfertigungsgrenzen stoßen, z. B. bei einer Hebesatzdifferenzierung die deutlich jenseits von 50 % liegt und damit die Gefahr in sich trägt, den Charakter der Grundsteuer zu verändern (S.79 des Rechtsgutachtens).

Wo genau die Grenze liegt, lässt sich aktuell nicht beziffern. Nach Ansicht der Gutachter in NRW dürfte ein Belastungsunterschied von 50 Prozent, wie er in Sachsen aufgrund der unterschiedlichen Messzahlen gilt, keine Verhältnismäßigkeitszweifel aufwerfen. Das Finanzgericht Sachsen v. 24.10.2023 -2K 574/23 hat diese Differenzierung nicht beanstandet.

Demzufolge wird vorgeschlagen die notwendige Differenzierung des Hebesatzes zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken auf unter 50 Prozent zu begrenzen, um die bestehenden rechtlichen Risiken zu minimieren.

Aufgrund der in Anlage 3 enthaltenen Berechnungen wird die Anpassung

- **des Hebesatzes der Grundsteuer B von derzeit 495 v. H. auf**
 - **850 v.H. für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke. sowie**
 - **570 % für Wohngrundstücke und**
- **die Beibehaltung des Hebesatzes der Grundsteuer A von derzeit 350 v. H.**

vorgeschlagen.

Auf der Grundlage des derzeitigen Bearbeitungsstandes kann von einem vergleichbaren Messbetragsvolumen wie 2024 für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ausgegangen werden, demzufolge ist zur Sicherung der Aufkommensneutralität auch eine Beibehaltung des Hebesatzes von 350 % möglich.

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 850 v. H. für Nichtwohngrundstücke bzw. 570 v. H für Wohngrundstücke 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 355 Prozentpunkten bei den unbebauten und Nichtwohngrundstücken und um 75 Prozentpunkte bei den Wohngrundstücken sollen die Grundsteuereinnahmen der Stadt Dessau-Roßlau konstant gehalten und gleichzeitig die Aufkommensneutralität gewahrt werden.

Damit erfolgt erstmals seit 2016 (9 Jahren) wieder eine Anpassung der Hebesätze. Der Anpassungsbedarf resultiert aus der Sicherung der Aufkommensneutralität im Ergebnis der Grundsteuerreform.

In diese Hebesatzsatzung wurde außerdem die nach § 28 Grundsteuergesetz mögliche abweichende Fälligkeitsregelungen für Kleinbeträge aufgenommen.

Darüber hinaus soll aus Wirtschaftlichkeitsgründen die im § 14 Abs. 1 KAG LSA mögliche Kleinbetragsregelung, nach der von einer Festsetzung von Abgaben abgesehen werden kann, wenn der Betrag niedriger als 10 EUR ist, auch für die Grundsteuern angewendet werden.

Auswirkungen der neuen Hebesätze der Grundsteuer B auf beispielhafte Grundstücksarten Anlagen 6 und 7

Die Auswirkungen dieser differenzierten Hebesätze auf beispielhafte Grundstücksarten sind in Anlage 6 dargestellt. Gleichzeitig wurden auch die Abweichungen zu einem möglichen einheitlichen Hebesatz von 632 % und zu 2024 abgebildet.

In der Anlage 7 wurden für die unterschiedlichen Grundstücksarten die vorgeschlagenen differenzierten Hebesätze den Hebesätzen bei vollständigem Ausgleich des Belastungsunterschiedes zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken und 2024 gegenübergestellt.

Die vorliegende Neufassung der Hebesatzsatzung (Anlage 5) ab dem Jahr 2025 beinhaltet die Änderung des Hebesatzes der Grundsteuer B von 495 v. H. auf 850 v. H. für unbebaute und Nichtwohngrundstücke bzw. 570 v. H für Wohngrundstücke, 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 Vergleich Anteile Grundstücksarten am Messbetragsaufkommen 2024 und 2025
- 3 Ermittlung des Messbetragsvolumens, des Messbetragsaufkommens sowie der Hebesätze differenziert nach unbebauten und Nichtwohngrundstücken sowie Wohngrundstücken
- 4 Gesetzentwurf eines Grundsteuerhebesatzgesetzes Sachsen-Anhalt
- 5 Hebesatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ab 01.01.2025
- 6 Auswirkungen der Hebesatzveränderung auf verschiedene Grundstücke Vergleich 632% zu vorgeschlagenen differenzierten Hebesätzen
- 7 Auswirkungen der Hebesatzveränderung auf verschiedene Grundstücke Vergleich vorgeschlagenen differenzierten Hebesätze zu Hebesätzen bei vollständigem Ausgleich des Belastungsunterschiedes