

Anlage 8 zur BV/369/2024/II-20

**Änderungen aus dem Finanzausschuss (incl. Hauptausschuss und Bauausschuss) vom 06.11.2024**

- Änderungsantrag der Fraktion Freies Bürgerforum
- Argumentation zu einer Änderung der Hebesatzdifferenzierung
- Modellrechnung

## **Fraktion**

### **Freies-Bürger-Forum**

Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung  
am 6. November 2024

## **Änderungsantrag**

zu Top 5.1

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze ab 2025

Die benannten Hebesätze werden geändert      in..... 976 % (Nichtwohngrundstücke)  
und                                                              in..... 535 % (Wohngrundstücke).

**Begründung:**

Durch die Anwendung des „sächsischen Modells“ unter Einbeziehung differenzierter Steuermesszahlen, ergibt sich bei Festhalten an einer Aufkommensneutralität eine tatsächlich geringere Belastungsabweichung zu den bisherigen Steuerforderungen an die Steuerschuldner. Wohnbaugrundstücke werden gerecht besteuert und Nichtwohngrundstücke zahlen entsprechend ausgleichend (innerhalb der max. 50 % bundesrechtlichen Abweichungsmaßgabe) ähnlich hoch Grundsteuer wie zuvor.



Hendrik Weber

Fraktionsvorsitzender

Dessau-Roßlau, den 6. November 2024

## Argumentation zu einer Änderung der Hebesatzdifferenzierung

Die Verwaltung schlägt mit der **BV/369/2024/II-20** in der Grundsteuer B folgende differenzierten Hebesätze vor:

- **850** v.H. für Nichtwohngrundstücke
- **570** v.H. für Wohngrundstücke

Sie argumentiert dabei mit einem Belastungsunterschied von 50 Prozent, der nicht überschritten werden soll.

Hierzu wird der niedrigere Hebesatz von 570 % als Grundwert angenommen und 280 Prozentpunkte aufgeschlagen.  $570/2 = 285$ , demzufolge  $280 < 285$ .

Dieses Vorgehen bildet im Ergebnis aber nicht das **sächsische Modell** ab, auf welches sich in der Begründung zur Beschlussvorlage bezogen wird:

*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.*

Das sächsische Modell arbeitet mit **einheitlichen** Hebesätzen aber **differenzierten** Steuermesszahlen<sup>1</sup>:

- **0,72** v.T. für Nichtwohngrundstücke
- **0,36** v.T. für Wohngrundstücke

Hier werden eben gerade **nicht** auf die **niedrigere** Steuermesszahl max. 50% aufgeschlagen, sondern die **höhere** wird um 50% **verringert**. Dieses Vorgehen wurde offenbar vom sächsischen Finanzgericht nicht beanstandet. Das Produkt aus Steuermesszahl x Hebesatz ist für die Nichtwohngrundstücke als doppelt so groß, wie das für Wohngrundstücke, mithin also auch die Grundsteuerschuld je EUR Grundstückswert.

Wie lässt sich dieses Modell nun auf die Rechtslage in Sachsen-Anhalt anpassen? Zunächst müssen auch die unterschiedlichen Steuermesszahlen nach Bundesmodell für beide Grundstücksarten berücksichtigt werden:

- **0,34** v.T. für Nichtwohngrundstücke
- **0,31** v.T. für Wohngrundstücke

Unter Einbeziehung der differenzierten Hebesätze  $HS_{NW}$  (Nichtwohn-) und  $HS_W$  (Wohngrundstücke) ergibt sich folgende Gleichung:

$$0,34 \times HS_{NW} = 2 \times (0,31 \times HS_W)$$

$$HS_{NW} = 0,62/0,34 \times HS_W$$

$$HS_{NW} = 1,824 \times HS_W$$

Unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität für das Grundsteueraufkommen ergeben sich folgende Hebesätze:

- **976** v.H. für Nichtwohngrundstücke ( $535 \times 1,824$ )
- **535** v.H. für Wohngrundstücke

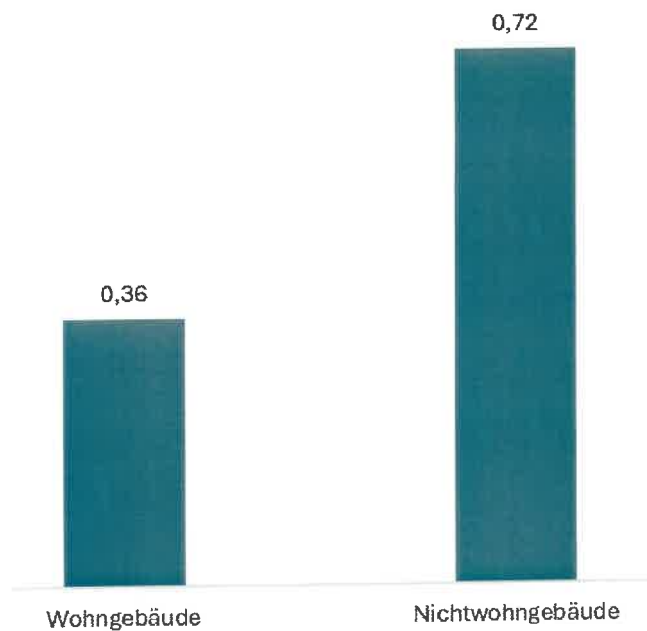
Nebenrechnung:

$$976 \times 0,34 = 331,84$$

$$535 \times 0,31 = 165,85 \text{ (also etwa die Hälfte – s.o.)}$$

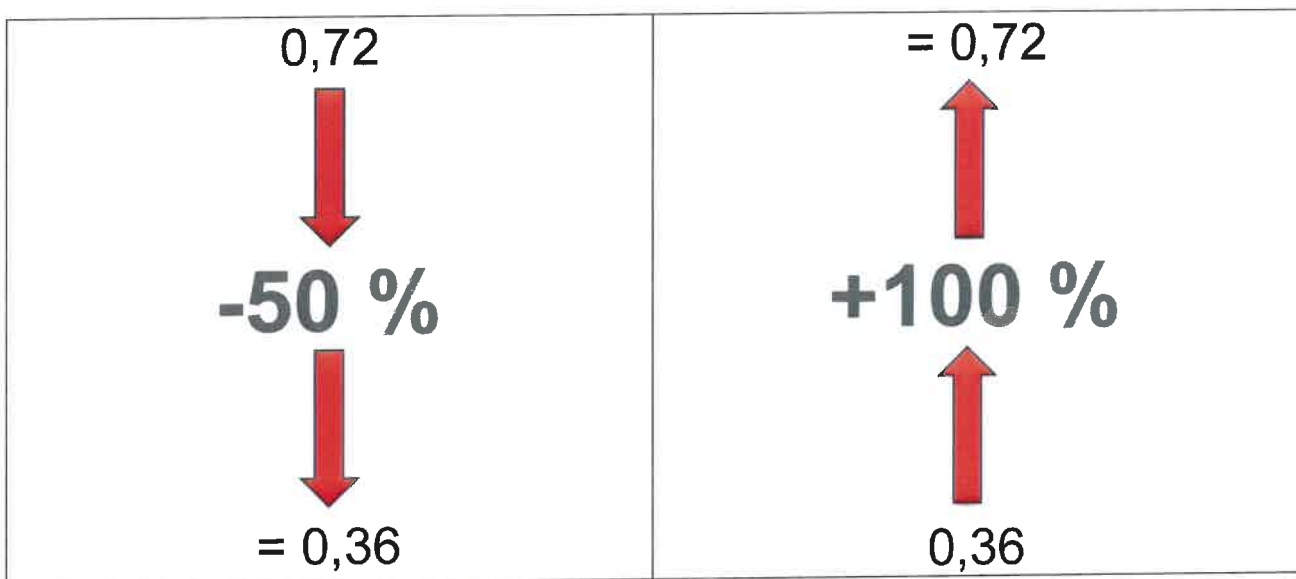
<sup>1</sup> <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19470-Saechsisches-Grundsteuermesszahlengesetz-#x1>

**In Sachsen erfolgt eine Differenzierung über 2 unterschiedliche Steuermesszahlen (in Promille)!**




Die Steuermesszahl für Wohngebäude ist damit nur halb so groß, wie die für Nichtwohngebäude.

Etwas Prozentrechnung (falls nötig) 😊 :



Es macht also einen Unterschied, aus welcher „Richtung“ gerechnet wird 😊 !

 Werden auf 570 also max. 50% aufgeschlagen, bedeutet das eben keine (in Sachsen vom Finanzgericht akzeptierte) Verdopplung der Belastung von Nichtwohngrundstücken.

Wie lässt sich dieses Modell nun auf die Rechtslage in Sachsen-Anhalt anpassen? Zunächst müssen auch die unterschiedlichen Steuermesszahlen nach Bundesmodell für beide Grundstücksarten berücksichtigt werden:

- **0,34** v.T. für Nichtwohngrundstücke
- **0,31** v.T. für Wohngrundstücke

Unter Einbeziehung der differenzierten Hebesätze  $HS_{NW}$  (Nichtwohn-) und  $HS_W$  (Wohngrundstücke) ergibt sich folgende Gleichung:

$$0,34 \times HS_{NW} = 2 \times (0,31 \times HS_W)$$

$$HS_{NW} = 0,62/0,34 \times HS_W$$

$$HS_{NW} = 1,824 \times HS_W$$

Unter Berücksichtigung der Aufkommensneutralität für das Grundsteueraufkommen ergeben sich folgende Hebesätze:

- **976** v.H. für Nichtwohngrundstücke ( $535 \times 1,824$ )
- **535** v.H. für Wohngrundstücke

## Modellrechnung zur Ermittlung der Hebesätze für die Grundsteuer B in der Stadt Dessau-Roßlau

Grundlage der Ermittlung der Grundsteuer in Sachsen-Anhalt ist das sog. Bundesmodell.

### Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Grundsteuerhebesatz

Die Ermittlung des Grundsteuerwertes erfolgt für Wohngrundstücke nach dem Ertragswert (EW).  
Die Ermittlung des Grundsteuerwertes erfolgt für Nichtwohngrundstücke nach dem Sachwert (SW).

Grundstücksart	Bewertungsart	Anteil am Messbetragsvolumen 2024	Anteil am Messbetragsvolumen 2025
Teileigentum	SW	1,09%	0,50%
sonstig bebaute Grundstücke	SW	2,07%	1,35%
unbebaute Grundstücke	SW	1,48%	2,15%
Grundstücke	SW	7,66%	2,87%
Geschäftsgrundstücke	SW	30,01%	15,19%
Wohnungseigentum	EW	6,71%	8,51%
Mietwohngrundstücke	EW	30,22%	30,90%
Ein-/Zweifamilienhaus	EW	20,76%	38,53%
		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Nichtwohngrundstücke	SW	42,31%	22,06%
Wohngrundstücke	EW	57,69%	77,94%
		<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\*2025 hochgerechnet

	Messbetragsvolumen 2024	Messbetragsvolumen 2025*
Nichtwohngrundstücke	990.912,11	405.026,75
Wohngrundstücke	1.351.116,03	1.430.996,60
	<b>2.342.028,14</b>	<b>1.836.023,35</b>

Die Messbeträge für das Jahr 2025 ergeben sich aus der Anwendung der im Bundesmodell vorgegebenen Steuermesszahlen:  
**Wohngrundstücke 0,31 Promille / Nichtwohngrundstücke 0,34 Promille**

**Hebesatz/ Einheitlicher Hebesatz bei Aufkommenneutralität:**

	Grundsteueraufkommen 2024	Grundsteueraufkommen 2025	
Grundsteuerhebesatz	495%	632%	
Nichtwohngrundstücke	4.905.014,92	2.559.769,07	-48%
Wohngrundstücke	6.688.024,37	9.043.898,51	35%
	11.593.039,29	11.603.667,58	

**Wie würden sich vom SGSA gewünschte unterschiedliche Steuermesszahlen (wie Sachsen) auswirken?**

	Messzahlen ST	Messbetragsvolumen 2025*	Messbetragsvolumen 2025* (alternativ - Messzahlen)	Messzahlen SN
Nichtwohngrundstücke	0,34 ‰	405.026,75	857.703,71	0,72 ‰
Wohngrundstücke	0,31 ‰	1.430.996,60	1.661.802,50	0,36 ‰
		1.836.023,35	2.519.506,21	

Aus dem mit den getrennten Messzahlen ermittelten Messbetragsvolumen ergibt sich ein Hebesatz von: **460%**

	Grundsteueraufkommen 2024	Grundsteueraufkommen 2025 (alternativ - Messzahlen)	
Grundsteuerhebesatz	495%	460%	
Nichtwohngrundstücke	4.905.014,92	3.946.294,76	-20%
Wohngrundstücke	6.688.024,37	7.645.953,31	14%
	11.593.039,29	11.592.248,07	



**Anwendung differenzierter Hebesätze nach dem Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen:**

Rechnung 1 (Vorlage der Verwaltung)

	Hebesatz :	Grundsteueraufkommen 2025 (alternativ - Hebesätze)	Veränderung zu 2024
Nichtwohngrundstücke	850%	3.442.727,38	-30%
Wohngrundstücke	570%	8.156.680,61	22%
		<b>11.599.408,00</b>	

Rechnung 2 (Anlehnung an sächsisches Modell)

	Hebesatz :	Grundsteueraufkommen 2025 (alternativ - Hebesätze)	Veränderung zu 2024
Nichtwohngrundstücke	976%	3.953.061,09	-19%
Wohngrundstücke	535%	7.655.831,80	14%
		<b>11.608.892,89</b>	

### Modellrechnung zur Ermittlung der Hebesätze für die Grundsteuer B in der Stadt Dessau-Roßlau

Nach der Vorlage der Stadtverwaltung: (Differenzierte Hebesätze)

Nichtwohngrundstücke: **850%**

Wohngrundstücke: **570%**

Grundstücksart	Bewertungsart	Messbetragsvolumen 2024	Anteil	Grundsteuer B 2024 (495%)	Messbetragsvolumen 2025*	Anteil	Grundsteuer B 2025 (2 Sätze)	Veränderung
Teileigentum	SW	25.528,11	1,09%	126.364,13	9.180,12	0,50%	78.030,99	-38%
sonstig bebaute Grundstücke	SW	48.479,98	2,07%	239.975,91	24.786,32	1,35%	210.683,68	-12%
unbebaute Grundstücke	SW	34.662,02	1,48%	171.576,98	39.474,50	2,15%	335.533,27	96%
Grundstücke	SW	179.399,36	7,66%	888.026,81	52.693,87	2,87%	447.897,90	-50%
Geschäftsgrundstücke	SW	702.842,64	30,01%	3.479.071,09	278.891,95	15,19%	2.370.581,55	-32%
Wohnungseigentum	EW	157.150,09	6,71%	777.892,94	156.245,59	8,51%	890.599,85	14%
Mietwohngrundstücke	EW	707.760,90	30,22%	3.503.416,47	567.331,22	30,90%	3.233.787,93	-8%
Ein-/Zweifamilienhaus	EW	486.205,04	20,76%	2.406.714,96	707.419,80	38,53%	4.032.292,84	68%
		<b>2.342.028,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.593.039,29</b>	<b>1.836.023,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.599.408,00</b>	

\*2025 hochgerechnet

Alternativrechnung zur Vorlage (Differenzierte Hebesätze)

Nichtwohngrundstücke: **976%**

Wohngrundstücke: **535%**

Grundstücksart	Bewertungsart	Messbetragsvolumen 2024	Anteil	Grundsteuer B 2024 (495%)	Messbetragsvolumen 2025*	Anteil	Grundsteuer B 2025 (2 Sätze)	Veränderung
Teileigentum	SW	25.528,11	1,09%	126.364,13	9.180,12	0,50%	89.597,94	-29%
sonstig bebaute Grundstücke	SW	48.479,98	2,07%	239.975,91	24.786,32	1,35%	241.914,44	1%
unbebaute Grundstücke	SW	34.662,02	1,48%	171.576,98	39.474,50	2,15%	385.271,14	125%
gemischt genutzte Grundstücke	SW	179.399,36	7,66%	888.026,81	52.693,87	2,87%	514.292,17	-42%
Geschäftsgrundstücke	SW	702.842,64	30,01%	3.479.071,09	278.891,95	15,19%	2.721.985,40	-22%
Wohnungseigentum	EW	157.150,09	6,71%	777.892,94	156.245,59	8,51%	835.913,89	7%
Mietwohngrundstücke	EW	707.760,90	30,22%	3.503.416,47	567.331,22	30,90%	3.035.222,00	-13%
Einfamilienhaus	EW	486.205,04	20,76%	2.406.714,96	707.419,80	38,53%	3.784.695,91	57%
		<b>2.342.028,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.593.039,29</b>	<b>1.836.023,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.608.892,89</b>	<b>0,14%</b>

### Modellrechnung zur Ermittlung der Hebesätze für die Grundsteuer B in der Stadt Dessau-Roßlau

Nach der Vorlage der Stadtverwaltung: (Differenzierte Hebesätze)

Nichtwohngrundstücke: **850%**

Wohngrundstücke: **570%**

Grundstücksart	Bewertungsart	Messbetragsvolumen 2024	Anteil	Grundsteuer B 2024 (495%)	Messbetragsvolumen 2025*	Anteil	Grundsteuer B 2025 (2 Sätze)	Veränderung
Teileigentum	SW	25.528,11	1,09%	126.364,13	9.180,12	0,50%	78.030,99	-38%
sonstig bebaute Grundstücke	SW	48.479,98	2,07%	239.975,91	24.786,32	1,35%	210.683,68	-12%
unbebaute Grundstücke	SW	34.662,02	1,48%	171.576,98	39.474,50	2,15%	335.533,27	96%
Grundstücke	SW	179.399,36	7,66%	888.026,81	52.693,87	2,87%	447.897,90	-50%
Geschäftsgrundstücke	SW	702.842,64	30,01%	3.479.071,09	278.891,95	15,19%	2.370.581,55	-32%
Wohnungseigentum	EW	157.150,09	6,71%	777.892,94	156.245,59	8,51%	890.599,85	14%
Mietwohngrundstücke	EW	707.760,90	30,22%	3.503.416,47	567.331,22	30,90%	3.233.787,93	-8%
Ein-/Zweifamilienhaus	EW	486.205,04	20,76%	2.406.714,96	707.419,80	38,53%	4.032.292,84	68%
		<b>2.342.028,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.593.039,29</b>	<b>1.836.023,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.599.408,00</b>	

\*2025 hochgerechnet

Alternativrechnung zur Vorlage (Differenzierte Hebesätze)

Nichtwohngrundstücke: **1211%**

Wohngrundstücke: **467%**

Grundstücksart	Bewertungsart	Messbetragsvolumen 2024	Anteil	Grundsteuer B 2024 (495%)	Messbetragsvolumen 2025*	Anteil	Grundsteuer B 2025 (2 Sätze)	Veränderung
Teileigentum	SW	25.528,11	1,09%	126.364,13	9.180,12	0,50%	111.171,21	-12%
sonstig bebaute Grundstücke	SW	48.479,98	2,07%	239.975,91	24.786,32	1,35%	300.162,28	25%
unbebaute Grundstücke	SW	34.662,02	1,48%	171.576,98	39.474,50	2,15%	478.036,22	179%
gemischt genutzte Grundstücke	SW	179.399,36	7,66%	888.026,81	52.693,87	2,87%	638.122,77	-28%
Geschäftsgrundstücke	SW	702.842,64	30,01%	3.479.071,09	278.891,95	15,19%	3.377.381,48	-3%
Wohnungseigentum	EW	157.150,09	6,71%	777.892,94	156.245,59	8,51%	729.666,89	-6%
Mietwohngrundstücke	EW	707.760,90	30,22%	3.503.416,47	567.331,22	30,90%	2.649.436,77	-24%
Einfamilienhaus	EW	486.205,04	20,76%	2.406.714,96	707.419,80	38,53%	3.303.650,45	37%
		<b>2.342.028,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.593.039,29</b>	<b>1.836.023,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.587.628,07</b>	<b>-0,05%</b>