Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2012/10954**
Datum: 30.08.2012
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11118.04/58110220
Verfasser: Amt für Finanzservice
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.10.2012	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.10.2012	öffentlich Entscheidung

Betreff: Dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzung) vom 26. Mai 2004

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit Wirkung ab dem Jahr 2013 die dritte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze vom 26. Mai 2004.

Finanzielle Auswirkung: Grundsteuer B – PSP 1.11118.04
Mehrerträge: ca. 1.150.000 €

Egbert Geier
Bürgermeister

Begründung:

Im Interesse der Konsolidierung des Gemeindehaushaltes der Stadt Halle (Saale) gilt es, neben den Aufwendungen auch die Erträge zu überprüfen.

Die Kommunen investieren im besonderen Maße in die Qualität des Gemeinwesens. Davon profitieren alle daran Beteiligten. Die Grundsteuer B ist eine Abgabe, die alle am Gemeinwesen Beteiligten gleichermaßen einbezieht. Durch diese Verteilung kann bei Hebesatzerhöhungen die Belastung des Einzelnen im verträglichen Maße gehalten werden.

Im Bereich der Grundsteuer B gab es bereits ab dem Haushaltsjahr 2010 eine Angleichung an die Hebesätze der Städte Magdeburg und Dessau-Roßlau. Der Hebesatz der Stadt Halle (Saale) wurde um 10 v.H. auf 450 v.H. erhöht.
Ab 2011 wurde der Hebesatz der Stadt Halle (Saale) auf 475 v. H. angehoben.
Mittlerweile hat die Stadt Dessau-Roßlau ihren Hebesatz auf 460 v.H. erhöht.
Die Stadt Magdeburg erhöhte ihren Hebesatz ab 2012 auf 495 v. H.

Mit einer weiteren Erhöhung des Hebesatzes der Stadt Halle um 25 v.H. von derzeit 475 v.H. auf 500 v. H. kann ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung der Stadt Halle (Saale) in einer Höhe von ca. 1,15 Mio. € erreicht werden.

I. Grundsteuer A

Der Hebesatz der Grundsteuer A (land- und fortwirtschaftliche Grundstücke) bleibt mit 250 v. H. unverändert bestehen.
Der Hebesatz entspricht dem von Magdeburg und Dessau-Roßlau. Das Aufkommen ist in Halle (Saale) relativ unerheblich und macht nur 0,4 Prozent der Gesamterträge der Grundsteuer aus.

II. Grundsteuer B

Das Steuerfestsetzungsverfahren zur Grundsteuer B ist dreistufig.
Bei der Berechnung und Festsetzung der Steuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen, welcher vom zuständigen Finanzamt durch Grundsteuermessbescheid festgesetzt wird.
Grundlage der Berechnung bildet der ebenfalls vom Finanzamt festzusetzende Einheitswert des Grundstückes mittels Einheitswertbescheid. Rechtsgrundlage beider Bescheide ist das Bewertungsgesetz (BewG). Kriterien, wie die Größe des Grundstückes, das Baujahr, die Art der Bauausführung und der Umfang erfolgter Sanierungsmaßnahmen,
aber auch die Gemeindegröße beeinflussen die Höhe des Einheitswertes. Auch die Art der

Nutzung des Grundstückes, z.B. als Wohn-oder Betriebsgrundstück, beeinflusst die Höhe des Einheitswertes.
Diese ersten zwei Stufen des Verfahrens sind von Seiten der Stadt nicht beeinflussbar, da diese eine gesetzliche Aufgabenzuweisung an das Finanzamt darstellen.

In der dritten Stufe wird der festgesetzte Grundsteuermessbetrag mit dem vom Stadtrat beschlossenen Hebesatz multipliziert und so der zu zahlenden Jahressteuerbetrag, der durch Grundsteuerbescheid festgesetzt wird, ermittelt.
Die Festsetzung des Hebesatzes richtet sich nach § 25 Grundsteuergesetz (GrStG).
Gem. § 28 Grundsteuergesetz ist die festgesetzte Jahressteuer zu 4 Quartalsfälligkeiten zu zahlen. Auf Antrag ist eine einmalige Zahlung zum 01.07. d. J. möglich.

Lediglich bei Mietgrundstücken und Einfamilienhäusern, für die bislang noch kein Einheitswert auf den maßgeblichen Veranlagungszeitpunkt 1935 im Zuge einer Nachveranlagung festgesetzt wurde (typischer Fall: DDR-Plattenbauten), erfolgt die Steuerfestsetzung auf der Grundlage einer Ersatzbemessung nach § 42 Grundsteuergesetz, nach Maßgabe des Einigungsvertrages. Hierbei bildet die Wohnungsgröße die entscheidende Ausgangsgröße der Berechnung, wobei dem Eigentümer die Pflicht der Steueranmeldung obliegt. Die Berechnung erfolgt hier nach folgender Regelung:
Die m² Wohnfläche multipliziert mit 1,00 € ergibt den Grundsteuerjahresbetrag. Diese grundsätzliche Regelung entspricht einem Hebesatz vom 300 v.H.

Laut vorgeschlagener Hebesatzanhebung erhöht sich die Grundsteuer, bezogen auf das jetzige Niveau laut zweiter Änderungssatzung vom 27.10.2010 (475 v. H.), um jeweils
5,26 %.
Er betrifft sowohl die Eigentümer von eigengenutzten Grundstücken als auch alle Wohnungsmieter der Stadt Halle (Saale), da die Grundsteuer zu den umlagefähigen Betriebskosten zählt.
<u>Beispielrechnungen</u>
Für eine durchschnittliche Eigentumswohnung in der Größe von 58 m² wird ein Einheitswert von 2.914 € festgesetzt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Steuermessbetrag von 23,31 €. Dieser wird mit dem gültigen Hebesatz multipliziert. Somit ergibt sich folgende Vergleichsrechnung:

Steuermessbetrag	x	Hebesatz	=	Steuerbetrag pro Jahr
23,31 €	x	475 v. H.	=	110,72 € (derzeit)
23,31 €	x	500 v. H.	=	116,55 € (geplant)
Differenz:				+ 5,83 €

Die Differenz beträgt jährlich 5,83 €, das entspricht 0,49 € monatlich.

Im gleichen Berechnungsbeispiel würde sich für den Fall, dass für die Wohnung ein Einheitswert 1935 nicht vorläge, der Steuerbetrag auf Grundlage der Ersatzbemessung folgendermaßen errechnen: 58 m² x 1,00 € / m² = 58,00 € jährlich (bei einem Hebesatz von 300 v.H.).

Dies ergibt umgerechnet auf den jetzigen Hebesatz von 475 v. H. den Faktor 1,58 und auf den vorgeschlagenen Hebesatz von 500 v. H. den Faktor 1,67.

Vergleichsrechnung:

Wohnungsgröße	x	Faktor	=	Steuerbetrag pro Jahr
58 m²	x	1,58	=	91,64 € (derzeit)
58 m²	x	1,67	=	96,86 € (geplant)

Differenz: + 5,22 €

Die Differenz beträgt jährlich 5,22 €, das entspricht 0,43 € monatlich.

Bei größeren Wohnungen bzw. Grundstücken, insbesondere bei Geschäftsgrundstücken oder Mietgrundstücken der Wohnungsgesellschaften, sind entsprechend höhere Steuern zu zahlen, so dass auch der durch die Hebesatzanhebung zu zahlende Differenzbetrag entsprechend höher ausfällt.

Nachfolgend weitere Beispiele mit Vergleichsrechnung:

1. Bei vorliegendem Messbescheid vom Finanzamt

Mess-betrag (in €)	Jahressteuer bei Hebesatz derzeit 475 v. H. (in €)	Steuer bei Vorschlag: Hebesatz 500 v. H (in €)	**Jahres-Differenz (in €)**	Steuer pro Monat derzeit (in €)	Steuer pro Monat laut Vorschlag (in €)	Monats-Differenz (in €)
50,00	237,50	250,00	**+ 12,50**	19,79	20,83	+ 1,04
75,00	356,25	375,00	**+ 18,75**	29,69	31,25	+ 1,56
200,00	950,00	1.000,00	**+ 50,00**	79,17	83,33	+ 4,16
1.000,00	4.750,00	5.000,00	**+ 250,00**	395,83	416,67	+ 20,84
1.500,00	7.125,00	7.500,00	**+ 375,00**	593,75	625,00	+ 31,25

2. Bei Ersatzbemessung nach § 42 Grundsteuergesetz

Wohn-größe (in m²)	Jahressteuer bei Hebesatz derzeit 475 v. H. (in €)	Steuer bei Vorschlag: Hebesatz 500 v. H (in €)	**Jahres-Differenz (in €)**	Steuer pro Monat derzeit (in €)	Steuer pro Monat laut Vorschlag (in €)	Monats-Differenz (in €)
80	126,40	133,60	**+ 7,20**	10,53	11,13	+ 0,60
150	237,00	250,50	**+ 13,50**	19,75	20,87	+ 1,12
500	790,00	835,00	**+ 45,00**	65,83	69,58	+ 3,75
1000	1.580,00	1.670,00	**+90,00**	131,67	139,16	+ 7,49
3000	4740,00	5.010,00	**+270,00**	395,00	417,50	+ 22,50

Zusammenfassung

Durch die Hebesatzerhöhung von derzeit 475 v.H. auf
500 v. H. wird sich der zu erwartende Planansatz 2013 folgendermaßen ändern:

Grundsteuer B	derzeitiger Hebesatz 475 %	vorgeschlagener Hebesatz von 500 %	Differenz
Planansatz 2013	22.800.000 €	24.000.000 €	+ 1.200.000 €

Ausgehend von der zu erwartenden Erfüllung am Jahresende, die aufgrund jährlich auftretender Forderungsausfälle erfahrungsgemäß etwas unter dem Planansatz liegt, ist durch die beantragte Hebesatzerhöhung mit einer tatsächlichen Mehrerträgen von etwa 1.150.000 € zu rechnen.

III. Gewerbesteuer

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt mit 450 v. H. unverändert bestehen.

SATZUNG

Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Hebesätze der Stadt Halle (Saale) ab 2013

Aufgrund des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009 S. 383), in der jeweils geltenden Fassung sowie der §§ 1, 2 und 3 Absatz 1 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), in der jeweils geltenden Fassung i. V. m. § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965) in der jeweils geltenden Fassung sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167) in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Tagung am 24.10.2012 folgende Satzung über die Hebesätze der Stadt Halle (Saale) beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuer-Hebesätze (Hebesatzsatzung) vom 26. Mai 2004 in der Fassung der zweiten Satzung vom 27.10.2010 wird im Einzelnen wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

Die Steuersätze für Realsteuern werden ab dem 01.01.2013 wie folgt festgesetzt:

	Neu	Alt
- Grundsteuer A	***250 v. H.***	***(250 v.H.)***
- Grundsteuer B	***500 v. H.***	***(475 v.H.)***
- Gewerbesteuer	***450 v.H.***	***(450 v.H.)***

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2013 in Kraft.