



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00335**
Datum: 25.09.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11118.01/58110220
Verfasser: FB Finanzen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.11.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.11.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vierte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die vierte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung).

Oberbürgermeister

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative
keine Alternative

Folgen bei Ablehnung

Die Stadt Halle (Saale) könnte keine Grundsteuer erheben. Einnahmeverluste entsprechend Ertrag

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass zur Satzungsänderung

In Folge der Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsurteils zur Ermittlung der Grundsteuermessbeträge anhand von Einheitswerten (vgl. BVerfG, Urteil v. 10.04.2018, 1 BvL 11/14 - BVerfGE 148, 147 – 217) wurde die bis dato gültige Grundsteuerpraxis für verfassungswidrig und unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) erklärt. Diese Bewertungsform entsprach, der Urteilsbegründung nach, nicht mehr den tatsächlichen und wahren Verhältnissen. Der Bundesgesetzgeber wurde zur Neuregelung verpflichtet. Diesem Anspruch ist er durch die Verabschiedung des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) v. 26.11.2019 (vgl. BGBl. I 2019, 1794) nachgekommen. Im Zuge dessen wurde die Grundsteuer durch Änderung des Grundgesetzes (vgl. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b) v. 15.11.2019, BGBl. I 2019, 1546) ausdrücklich der konkurrierenden Gesetzgebung nach Art. 105 Abs. 2 S. 1 GG zugeordnet, wobei i. V. m. Art. 72 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 GG und Art. 125b Abs. 3 GG diese um eine Öffnungs- bzw. Abweichungsklausel für die Länder ergänzt wurde. Die Länder können demnach vom Bundesgesetz abweichende Regelungen beschließen. Sachsen-Anhalt hat von dieser Öffnungsklausel, wie auch die Mehrheit der übrigen Bundesländer, bisher keinen Gebrauch gemacht (vgl. MF LSA (2024); <https://mf.sachsen-anhalt.de/steuern/grundsteuer>). Folglich gilt die bundesrechtliche Ausgestaltung, wonach sich die Grundsteuer grundsätzlich weiterhin am Wert des Grundstückes orientiert.

II. Aktuelle Regelung

Die Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) vom 26.05.2004 i. d. F. der dritten Änderungssatzung v. 24.10.2012 ist ab dem 01.01.2025 auf Grund § 25 Abs. 2 Grundsteuergesetz (GrStG) i. V. m. §§ 16 Abs. 2 u. 36 Abs. 1 u. 2 GrStG n. F. kraft Gesetz für die Hebesätze der Grundsteuer A und B nicht mehr anwendbar. Der Gesetzeswortlaut konkret:

„(2) Der Hebesatz ist für ein oder mehrere Kalenderjahre, höchstens jedoch für den Hauptveranlagungszeitraum der Steuermeßbeträge festzusetzen.“
(Alt- und Neufassung identisch)

Ab dem 01.01.2025 beginnt ein neuer Hauptveranlagungszeitraum. Eine Steuererhebung auf Grundlage der derzeitigen Hebesatzsatzung scheidet im Hinblick darauf aus, auch wenn sich die Hebesätze numerisch nicht ändern.

Der Beschluss über die Hebesätze 2025 kann bis zum 30.06.2025 mit Wirkung zum 01.01.2025 erfolgen (vgl. § 25 Abs. 3 S. 1 GrStG).

III. Zuständigkeit

Auf Grund §§ 8 und 45 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz Sachsen-Anhalt (KVG-LSA) i. V. m. §§ 1, 2 und 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz Sachsen-Anhalts (KAG-LSA), § 25 GrStG und § 16 Gewerbesteuerengesetz (GewStG) ist der Stadtrat für den Beschluss über eine Hebesatzsatzung zuständig. Eine Aufnahme in die Haushaltssatzung nach § 100 Abs. 2 Nr. 5 KVG LSA wird nicht empfohlen. Die Nutzung des Mittels der gesonderten Hebesatzsatzung hat sich in der Vergangenheit bewährt und ist aus administrativen Gründen effizienter.

B. Wesentliche Änderungsinhalte

1. Grundsteuer A

Der Hebesatz der Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) bleibt mit 250 v. H. unverändert bestehen.

2. Grundsteuer B

Der Hebesatz der Grundsteuer B (bebaute und unbebaute Grundstücke) bleibt mit 500 v. H. unverändert bestehen.

Die Grundsteuer ist als Real- oder Objektsteuer eine auf eine Bestandsgröße, bezogene Abgabe, die als Soll-Ertragssteuer konzipiert ist. Der Logik folgend, bleiben die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers unberücksichtigt.

Die Besteuerungsgrundlage ist nicht dynamisiert angelegt und durch die Besteuerung immobilier Güter in wirtschaftlich schwierigen Zeit von tendenziell zunehmender Bedeutung für den städtischen Haushalt. Die Höhe der Steuereinnahmen unterliegt nur geringen Schwankungen und ist daher vergleichsweise verlässlich planbar.

Ermittlung der Grundsteuer

Die Grundsteuer wird in einem mehrstufigen Verfahren mit unterschiedlichen Zuständigkeiten ermittelt:

- Stufe 1 Feststellung des Grundsteuerwertes (Bewertung des Grundstücks)
- Stufe 2 Festsetzung des Grundsteuermessbetrages (Anwendung der Steuermesszahl)
- Stufe 3 Festsetzung der Grundsteuer (Anwendung des kommunalen Hebesatzes)

Zuständig für Stufe 1 und 2, der Feststellung der Besteuerungsgrundlagen, ist das Lagefinanzamt. Die Stadt Halle (Saale) hat als Gemeinde keinen Einfluss auf die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen und ist abgabenrechtlich an diese Entscheidungen gebunden. Es erfolgt lediglich die Umsetzung der Stufe 3, die Steuerfestsetzung durch die Anwendung des kommunalen Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag.

In der Gesetzesbegründung des Grundsteuer-Reformgesetzes wird betont, dass die Änderungen nicht zu einer strukturellen Erhöhung des Grundsteueraufkommens führen sollen (vgl. BT-Drs. 19/11085, S. 1). Dies ist jedoch lediglich als „Appell“ formuliert und ohne Rechtsbindung zu beurteilen. Ob Aufkommensneutralität tatsächlich erzielt werden soll, obliegt der kommunalen Finanzautonomie.

Die Datenübermittlung der Finanzverwaltung ist fortlaufend, derzeit zeigen die Prognosedaten der Veranlagungssoftware, dass eine nahezu aufkommensneutrale Umsetzung durch die bestehenden Hebesätze erreicht wird. Die Grundsteuer A ist durch die räumlichen Gegebenheiten von weit geringerer fiskalischer Bedeutung als die Grundsteuer B, folglich wiegen prognostische Abweichungen weniger.

Es dabei zu beachten, dass verschiedene Faktoren bestehen, welche jedoch nicht in der Einflussosphäre der Stadt Halle (Saale) liegen, die dazu führen könnten, dass das Ziel der aufkommensneutralen Umsetzung nicht erreicht werden kann. Folgende sind dabei explizit zu benennen:

- **Rechtmäßigkeit**
Es bestehen begründete Zweifel an der Verfassungs- und Rechtmäßigkeit der bestehenden Grundsteuerregelungen. Zwar ist nicht zu erwarten, dass das Bundesverfassungsgericht die Erhebungspraxis für nichtig erklärt, ob der Bedeutung für die kommunalen Finanzen. Eine höchstrichterliche Entscheidung steht dennoch

aus. Seitens der Finanzverwaltung werden Einsprüche gegen die Verfassungsmäßigkeit derzeit noch nicht bearbeitet.

Es ist denkbar, dass es vermehrt Einzelfälle geben wird, wonach der Grundsteuerwert durch Vorlage eines Gutachtens oder Ähnlichen korrigiert werden muss. Ausgangspunkt dafür war eine Entscheidung des Bundesfinanzhofes zur Wertermittlung (vgl. BFH, Beschlüsse v. 27.05.2024, II B 78/23, BStBl. II S. 543 u. II B 79/23, BStBl. II S. 546). Dem Gesetzgeber wird zwar eine gewisse Typisierung und Pauschalierung zugestanden, jedoch darf nicht gegen das Übermaßverbot verstoßen werden. In der Folge einigten sich die Bundesländer auf einen koordinierten Ländererlass (vgl. Koordinierte Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder v. 24.06.2024, BStBl. I S. 1073). Das Übermaßverbot wird insbesondere dann verletzt, wenn sich der nach § 218ff. Bewertungsgesetz (BewG) festgestellte Grundsteuerwert als erheblich über das normale Maß hinausgehend erweist, regelmäßig ist dies bei einem nachgewiesenen niedrigen gemeinen Wert um 40% oder mehr der Fall (vgl. BFH, Beschlüsse v. 27.05.2024, a. a. O.). Konkrete Auswirkungen auf die Messbetragsdaten konnten wegen der kurzen Zeitspanne noch nicht empirisch festgestellt werden.

- **Datenqualität**

Die Prüfung der eingereichten ELSTER-Daten (Grundsteuererklärungsdaten) erfolgte seitens der Finanzverwaltung durch ein Plausibilitätsverfahren. Dabei wurden unrichtige oder unvollständige Erklärungen nicht vollständig technisch herausgefiltert und ausgesteuert. Dies stellt bereits ein immenses Problem in der Zuordnung im städtischen Steuerveranlagungsprogramm dar (andere Kommunen sind davon ebenfalls betroffen) und kann sich bei späterer Korrektur durch die Finanzverwaltung auch auf die Steuereinnahmen auswirken. Im Zuge dessen ist auch auf die Thematik „graue Grundstücke“ hingewiesen. Dies sind Grundstücke bei welchen bisher kein Eigentümer festgestellt werden konnte.

3. Gewerbesteuer

Der Hebesatz der Gewerbesteuer bleibt mit 450 v. H. unverändert bestehen.

Die Aufführung der Gewerbesteuer erfolgt zur Vollständigkeit. Eine gesetzliche Anordnung zur Änderung besteht nicht.

Anlage:

Vierte Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung)