Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2010/09150**
Datum: 06.09.2010
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Amt für Finanzservice
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.10.2010	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.10.2010	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt mit Wirkung ab dem Jahr 2011 die zweite Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze vom 26. Mai 2004.

Finanzielle Auswirkung: Haushaltsstelle: VerwHH : 1.9000.001000 -
Mehreinnahmen: ca. 1.250.000 T€

Egbert Geier
Beigeordneter
Finanzen und Personal

SATZUNG

Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Hebesätze der Stadt Halle (Saale) ab 2011

Aufgrund des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), 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 27. Oktober 2010 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 ersten Satzung vom 25.11.2009 wird im Einzelnen wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

Die Steuersätze für Realsteuern werden ab dem 01.01.2011 wie folgt festgesetzt:

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

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2011 in Kraft.

Begründung:

Mit dem Nachtragshaushalt 2010 hat die Stadt Halle (Saale) ein überarbeitetes Haushaltskonsolidierungskonzept vorgelegt. Nach wie vor gilt es, neben den Ausgaben auch die Einnahmen 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 wurde um 10 v.H. auf 450 v.H. erhöht.

Mittlerweile hat die Stadt Dessau-Roßlau ihren Hebesatz auf 460 v.H. erhöht.

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

Eine Übersicht über die Hebesätze vergleichbar großer Städte zeigt die mögliche Spannbreite auf (Anlage 1).

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 relativ gering und macht 0,4 Prozent der Gesamteinnahmen der Grundsteuer aus.

II. Grundsteuer B

Das Steuerfestsetzungsverfahren zur Grundsteuer B ist dreistufig.

Bei der Berechnung und Festsetzung der Steuer durch das Ressort Steuern ist von einem Steuermessbetrag auszugehen, welcher vom zuständigen Finanzamt durch Grundsteuermessbescheid festgesetzt wird.

Grundlage dessen 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. Wohn-oder Betriebsgrundstück, beeinflusst die Höhe des Einheitswertes.

Diese ersten zwei Stufen des Verfahrens sind von Seiten des Ressorts Steuern nicht beeinflussbar, da diese eine gesetzliche Aufgabenzuweisung an das Finanzamt darstellen.

In der dritten Stufe multipliziert das Ressort Steuern den festgesetzten Grundsteuermessbetrag mit dem vom Stadtrat beschlossenen Hebesatz und ermittelt so den zu zahlenden Jahressteuerbetrag, der durch Grundsteuerbescheid festgesetzt wird.

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 aktuelle Niveau laut erster Änderungssatzung vom 26.11.2009 (450 v. H.), um **5,56 %**. Steuerpflichtig sind die Eigentümer von eigengenutzten Grundstücken sowie auch alle Wohnungsmieter der Stadt Halle (Saale), da die Grundsteuer zu den umlagefähigen Betriebskosten zählt.

Beispielrechnungen

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 vom Ressort Steuern der Stadt Halle (Saale) mit dem gültigen Hebesatz multipliziert. Somit ergibt sich folgende Vergleichsrechnung:

<u>Steuermessbetrag</u>	x	<u>Hebesatz</u>	=	<u>Steuerbetrag pro Jahr</u>
23,31 €	x	450 v. H.	=	104,89 € (derzeit)
23,31 €	x	475 v. H.	=	110,72 € (laut Vorschlag)
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 450 v. H. den Faktor 1,5 und auf den vorgeschlagenen Hebesatz von 475 v. H. den Faktor 1,58.

Vergleichsrechnung:

<u>Wohnungsgröße</u>	x	<u>Faktor</u>	=	<u>Steuerbetrag pro Jahr</u>
58 m ²	x	1,5	=	87,00 € (derzeit - bei 450 v. H.)
58 m ²	x	1,58	=	91,64 € (laut Vorschlag - 475 v. H.)
Differenz:				+ 4,64 €

Die Differenz beträgt jährlich 4,64 €, das entspricht 0,39 € monatlich.

Bei größeren Wohnungen bzw. Grundstücken, insbesondere bei Geschäftsgrundstücken oder Mietgrundstücken der Wohnungsgesellschaften, sind entsprechend höhere Steuern zu zahlen, so dass 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 450 v. H. (in €)	Steuer bei Hebesatz 475 v. H (in €)	Jahres- Differenz (in €)	Steuer pro Monat derzeit (in €)	Steuer pro Monat laut Vorschlag (in €)	Monats- Differenz (in €)
50,00	225,00	237,50	+ 12,50	18,75	19,79	+ 1,04
75,00	337,50	356,25	+ 18,75	28,12	29,69	+1,57
100,00	450,00	475,00	+ 25,00	37,50	39,58	+ 2,08
200,00	900,00	950,00	+ 50,00	75,00	79,17	+4,17
500,00	2.250,00	2.375,00	+ 125,00	187,50	197,92	+10,42
1.000,00	4.500,00	4.750,00	+ 250,00	375,00	395,83	+20,83
1.500,00	6.750,00	7.125,00	+ 375,00	562,50	593,75	+31,25

2. Bei Ersatzbemessung nach § 42 Grundsteuergesetz

Wohngrö- ße (in m ²)	Jahressteuer bei Hebesatz derzeit 450 v. H. (in €)	Steuer bei Vorschlag: Hebesatz 475 v. H (in €)	Jahres- Differenz (in €)	Steuer pro Monat derzeit (in €)	Steuer pro Monat laut Vorschlag (in €)	Monats- Differenz (in €)
80	120,00	126,40	+ 6,40	10,00	10,53	+ 0,53
100	150,00	158,00	+ 8,00	12,50	13,17	+0,67
120	180,00	189,60	+ 9,60	15,00	15,80	+ 0,80
150	225,00	237,00	+12,00	18,75	19,75	+ 1,00
300	450,00	474,00	+24,00	37,50	39,50	+2,00
500	750,00	790,00	+40,00	62,50	65,83	+ 3,33
1.000	1.500,00	1.580,00	+80,00	125,00	131,67	+ 6,67
3.000	4.500,00	4.740,00	+240,00	375,00	395,00	+20,00

Zusammenfassung

Ausgehend von der zu erwartenden Erfüllung am Jahresende, die aufgrund jährlich auftretender Kassenreste erfahrungsgemäß etwas unter dem Planansatz liegt, ist durch die beantragte Hebesatzerhöhung mit einer tatsächlichen Mehreinnahme (Ist) von etwa 1.250.000 € zu rechnen.

III. Gewerbesteuer

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