



Beschlussvorlage-Nr. VIII-DS-00158

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Finanzen

Stammbaum:
VIII-DS-00158 Dezernat Finanzen

Betreff:
Hebesatz-Satzung für Grundsteuer A und B ab 2025

Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Finanzen	04.11.2024	1. Lesung
FA Finanzen	18.11.2024	2. Lesung
Ratsversammlung	21.11.2024	Beschlussfassung
Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum		
Ziele „Leipzig-Strategie 2035“		
Klimawirkung	nein	
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	ja	
Finanzielle Auswirkungen	nein	
Auswirkung auf den Stellenplan	nein	
Räumlicher Bezug	gesamtes Stadtgebiet	

Beschlussvorschlag

1. Die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer (Hebesatzsatzung Grundsteuer) gemäß Anlage 1 wird beschlossen.
2. Im IV. Quartal 2025 veranlasst der Oberbürgermeister eine Evaluierung zur Aufkommensneutralität der Hebesätze der Grundsteuer A und B.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

- Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln
- Sonstiges:

Mit dem Vorschlag soll eine Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B gemäß Anlage 1 beschlossen werden, die aufgrund der Grundsteuerreform und im Interesse ihrer aufkommensneutralen Umsetzung erforderlich ist.

Beschreibung des Abwägungsprozesses

Es hat keine Zielkonflikte gegeben.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Entscheidung vom 10.04.2018, Az.: - 1 BvL 11/14 u.a. -, die bundesweit geltenden Regelungen der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert, eine Neuregelung zu treffen. Schließlich hat es übergangsweise die Weitergeltung der bisherigen Regelungen bis längstens zum 31.12.2024 angeordnet.

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 ist der Bundesgesetzgeber seiner Verpflichtung nachgekommen. Ziel der Neuregelung ist eine gerechtere Berechnung der Grundsteuer und eine aufkommensneutrale Umsetzung. Dafür bedarf es der Festlegung neuer Hebesätze für die Grundsteuer A und B ab 2025.

Für die Erhebung der Grundsteuer 2025 ist der rechtzeitige Erlass neuer Grundsteuerbescheide erforderlich, da die alten Bescheide aufgrund der Regelung des § 266 Absatz 4 Bewertungsgesetz (BewG) nicht mehr als Grundlage für Vorauszahlungen dienen können. Der Gesetzgeber ist mit dieser Vorschrift der Festlegung des Bundesverfassungsgericht im Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) gefolgt, die ausdrücklich bestimmt: „Für Kalenderjahre nach Ablauf der Fortgeltungsfristen [ab 2025] dürfen auch auf bestandskräftige Bescheide, die auf den als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen [d.h. Grundsteuer(grundlagen)bescheide nach altem Recht], keine Belastungen mehr gestützt werden.“

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Es handelt sich um eine öffentliche Vorlage.

III. Strategische Ziele

Die Stadt Leipzig erhebt Grundsteuer nach dem Grundsteuergesetz (GrStG). Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Stadt Leipzig und kommt ihren Bürgerinnen und Bürgern zugute. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird u.a. die kommunale Infrastruktur finanziert, beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen und Straßen.



IV. Sachverhalt

1. Anlass

Die Grundsteuer berechnet sich in drei Schritten:

Wert des Grundbesitzes

(Grundsteuerwert) multipliziert mit Steuermesszahl (ergibt den Grundsteuermessbetrag) multipliziert mit Hebesatz.

Zur Umsetzung der Grundsteuerreform erfolgte durch das Finanzamt zunächst eine neue Feststellung des Wertes der Grundstücke bzw. der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Des Weiteren setzte das Finanzamt die Grundsteuermessbeträge fest.

Der letzte Schritt, die Festsetzung der Grundsteuer nach § 27 GrStG, obliegt nach § 7 Abs. 4 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) den Gemeinden.

Hierzu hat die Gemeinde zunächst nach § 25 Abs. 1 GrStG den Hebesatz zu bestimmen. Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts steht es den sächsischen Kommunen dabei frei, ob sie den Hebesatz für die Grundsteuer in einer Hebesatzsatzung gemäß § 25 Abs. 1 GrStG oder im Rahmen ihrer jährlichen Haushaltssatzung gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 3 Sächsische Gemeindeordnung festlegen (Sächsisches Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 25.02.2014, Az.: – 3 A 651/13 –). Die Beschlussfassung mit einer gesonderten Satzung gewährleistet einen umgehenden Satzungsvollzug unabhängig von der Genehmigung des Gesamthaushalts.

2. Beschreibung der Maßnahme

Mit dem Beschluss der anliegenden Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer (Hebesatzsatzung Grundsteuer) sollen in § 2 die Hebesätze festgesetzt und in § 3 eine Fälligkeitsregelung für Grundsteuerkleinbeträge nach § 28 Abs. 2 GrStG getroffen werden.

Die Festsetzung der vorgeschlagenen Hebesätze erfolgt im Interesse einer aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform.

2.1 Prognose des Sächsischen Staatministeriums der Finanzen

Um die Auswirkungen der Grundsteuerreform einschätzen zu können, hat das Sächsische Staatministeriums der Finanzen für jede Gemeinde in Sachsen berechnet, welcher Hebesatz für das Jahr 2025 für eine aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform voraussichtlich festgelegt werden müsste. Im Hinblick auf statistische Anforderungen an die Datengrundlagen - insbesondere den Umstand, dass derzeit noch nicht alle neuen Messbetragsdaten vorliegen - wurde eine Bandbreite für die Grundsteuer B ausgewiesen.

Diese Bandbreite beträgt für die Stadt Leipzig 395 – 485 v.H., im Mittelwert also 440 vom Hundert als geschätzter aufkommensneutraler Hebesatz für die Grundsteuer B.

2.2 Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze durch die Stadtverwaltung

Das Vorgehen zur Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze gliedert sich in drei Schritte. Zunächst wird das erwartete Grundsteueraufkommen nach geltendem Recht ermittelt. Danach werden die Messbetragsvolumina nach „neuem Recht“ geschätzt. Schließlich wird das Trend-Kassenaufkommen 2024 als Referenzaufkommen für das Jahr 2025 definiert und daraus die aufkommensneutralen Hebesätze der Grundsteuer berechnet.

Mit Stichtag **31.08.2024** sind in der Stadt Leipzig insgesamt **211.604** wirtschaftliche Einheiten („w. E.“, Grundstücke im Sinne des Bewertungs- und des Grundsteuergesetzes) zur Grundsteuer A und B pflichtig.

Grundsteuer B

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung wurde für das Jahr 2024 das Steuervolumen für die Grundsteuer B auf rund 102.000 TEuro geschätzt.

Durch die Grundsteuerreform werden für einen Teil der bestehenden w. E. nach neuem Grundsteuerrecht keine gesonderten Grundsteuermessbeträge mehr festgesetzt. Dies betrifft vor allem sogenannte „Gebäude auf fremdem Grund und Boden“, also bestimmte Fallkonstellationen, bei denen bei einem Grundstück Gebäudeeigentum einerseits und Eigentum am Grund und Boden andererseits auseinanderfallen (Eigentumsgaragen, Gartenlauben, Bungalows etc., nicht jedoch Erbbaurechtsfälle). In diesen Fällen werden die Gebäudewerte zukünftig - ohne dass es zu einer Änderung der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse kommt - mit in den Grundsteuermessbeträgen für den Grund und Boden berücksichtigt. Im Rahmen der Grundsteuerreform kommt es zudem auch in weiteren

Fällen zur Zusammenlegung mehrerer ehemaliger w.E. zu neuen w.E.

Somit erwartet die Stadt Leipzig nicht für alle aktuell bestehenden 211.604 w.E. die Übermittlung eines neuen Messbetrages.

Zum Stichtag 31.08.2024 wurden vom Finanzamt Messbeträge für insgesamt 176.665 w.E. im Grundvermögen übermittelt. Nach Auskunft des Finanzamtes Leipzig I ist das Hauptfeststellungsverfahren zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen (über 95 %) abgeschlossen.

Das Gesamtvolumen dieser Messbeträge für das Grundvermögen beläuft sich „neu“ auf rund 24.425 TEuro.

Allerdings liegen dem Finanzamt I für den Bewertungsbezirk Leipzig noch ca. 59.000 Einsprüche und ca. 12.000 Anträge auf Aussetzung der Vollziehung (AdV) der Grundsteuerwertfeststellungen vor. Aufgrund der aktuellen Beschlüsse des Bundesfinanzhofes (BFH vom 27.05.2024 II B 78 und II B 79/23) gibt es einen Koordinierten Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 24.06.2024 mit dem Tenor: Wenn in Fällen der Grundsteuerwert den "nachgewiesenen gemeinen Wert" (Verkehrswertgutachten) um mindestens 40 % übersteigt, ist AdV zu gewähren und eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung durchzuführen. Die Nachweisführung ist mittels Gutachten oder einer Kaufpreiszahlung innerhalb eines Jahres vor oder nach dem 01.01.2022 möglich.

Gemäß § 361 Abs. 2 AO soll das Finanzamt auf Antrag die Vollziehung aussetzen, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsaktes bestehen oder wenn die Vollziehung für den Betroffenen eine unbillige Härte zur Folge hätte.

Um diesem Ausfall-Risiko entgegenzuwirken, wurden rund 1.800 T€ (entsprechen ca. 50% Ausfallrisiko der ca. 12.000 Anträge auf AdV und ca. 15% Ausfallrisiko der restlichen 47.000 Einsprüche, gemessen auf das durchschnittliche Messbetragsvolumen MBV) vom gegenwärtigen Volumen ausgenommen und für die Hebesatzermittlung angesetzt.

Grundsteuer B	Steuerfälle	MBV	Steuervolumen
Zwischensumme	176.665	24.425.279,22 €	109.913.756,49 €
- Risiko AdV (50% øMBV)	12.000	- 829.545,61 €	- 3.732.955,25 €
- Risiko Einsprüche (15% øMBV)	47.000	- 974.716,09 €	- 4.386.222,42 €
Grundsteuer B		22.621.017,52 €	101.794.578,82 €
	Hebesatz	Grundsteuer B	450 %

Zum Stichtag **31.08.2024** ergibt sich also aus den bis dato eingegangenen Messbeträgen abzüglich der einkalkulierten Risikosumme rechnerisch ein Hebesatz für die Grundsteuer B von **450 v.H.**, um ein Steuervolumen gem. dem Haushaltsplanansatz für 2024 zu generieren.

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklungen im Grundstücksbereich wird das für die Jahre 2025 und 2026 geplante Steuervolumen von ebenfalls 102.000 TEuro mit einem Hebesatz der Grundsteuer B von **450 v.H.** erreicht.

Dieser liegt auch im mittleren Bereich der vom Sächsischen Finanzministerium veröffentlichten Bandbreite für einen aufkommensneutralen Hebesatz.

Grundsteuer A

Zur **Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (sogenannte „Grundsteuer A“)** wird für das Jahr 2024 mit einem Steueraufkommen von 240 T€ gerechnet.

Für land- und forstwirtschaftliche Vermögen erfolgt im Rahmen der Grundsteuerreform eine Umstellung von der Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung, was zur Aufgliederung der bisher besteuerten w. E. in jeweils neue, kleinere w. E. führt.

Eine Direktzuordnung alter und neuer Grundsteuermessbeträge ist daher nicht möglich.

Zum Stichtag **31.08.2024** wurden durch die Finanzverwaltung „neue“ Messbeträge für 1.298 w.E. zur Grundsteuer A mit einem Gesamt-Messbetragsvolumen von etwa 40 TEuro übermittelt.

Aufgrund dieser mitgeteilten Messbeträge ergibt sich ein Hebesatz von Höhe von 600 v. H., um das aktuelle Aufkommen an der Grundsteuer A von 240 TEuro (Planansatz 2025/2026: je 250 TEuro) zu sichern

Eine aufkommensneutrale Grundsteuer A wird mit dem Hebesatz **600 v.H.** erreicht.

Grundsteuer A				
Jahr	MBV	Hebesatz	Steuervolumen	Diff. zu 2024
2024	68.000	350%	240.000,00 €	
2025	40.284	600%	241.701,54 €	1.701,54 €

3. Zeitplan

Die neuen Hebesätze für Grundsteuer A und B gelten ab dem 01.01.2025.

4. Finanzen und Personal (Details)

Finanzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Steuerrechtliche Prüfung		nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	X	nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	X	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja	nein, siehe Anlage zur Begründung

5. Klimawirkung (Details)

Eine Klimawirkung ist nicht zu erwarten.

6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Die vorgeschlagene Maßnahme

schafft, erhält oder mindert mietpreis- u. belegungsgebundenen Wohnraum

verringert, stabilisiert oder erhöht Miet- und/oder Wohnnebenkosten

Trotz der aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuerreform kann es **in Einzelfällen** durch die Umlagemöglichkeit der Grundsteuerbeträge in den Nebenkosten erhöhende Auswirkungen auf bezahlbares Wohnen geben.

7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

8. Besonderheiten

Keine

9. Folgen bei Nichtbeschluss

Ohne Beschluss einer Hebesatz-Satzung 2025 kann die Stadt Leipzig ab dem 01.01.2025 keine Grundsteuer A und B erheben.

Anlage/n

1 Hebesatz-Satzung Grundsteuer A und B ab 2025 (öffentlich)