

Titel der Drucksache:

Satzung über die Erhebung der Grundsteuern
 und Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der
 Landeshauptstadt Erfurt ab dem
 Haushaltsjahr 2025

Drucksache

1311/24

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	12.08.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Hauptausschuss	29.08.2024	öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	18.09.2024	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Die Hebesatz-Satzung der Landeshauptstadt Erfurt ab dem 01.01.2025 (Anlage 1) wird beschlossen.

12.08.2024, gez. A. Horn

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 60.000 EUR			
↓				
	2024	2025	2026	2027
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	31.565,0 TEUR EUR	31.540,0 TEUR EUR	31.540,0 TEUR EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	60,0 TEUR EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag – HHSt. 90000.00000- GrSt A, HHSt. 90000.00100 – GrSt B, HHSt. 03400.65240 - Portokosten				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Hebesatz-Satzung 2025
 Anlage 2 - Synopse Hebesatz-Satzung
 Anlage 3 - Erläuterungsbericht zur DS

Sachverhalt

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 entschieden, dass die Bewertung von Grundstücken mit den bisher geregelten Einheitswerten gegen das Grundgesetz verstößt. Die derzeitige Bewertung beruht auf Grundstückswerten von 1964 (alte Bundesländer) und 1935 (neue Bundesländer) und spiegelt damit die tatsächliche Wertentwicklung eines Grundstückes nicht wider.

Das bedeutet, dass es gegenwärtig zu steuerlichen Ungleichbehandlungen kommt, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichtes mit dem Grundgesetz für die Zukunft nicht mehr vereinbar sind.

Es war das bisherige Grundsteuerrecht zu überarbeiten. Am 26. November 2019 wurde das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) verabschiedet (sog. Bundesmodell). Der Gesetzgeber hat damit verbunden für die Bundesländer auch die Möglichkeit geschaffen, zusätzlich eigene landesspezifische Regelungen festzulegen. Jedes Bundesland hat sich daher eigenverantwortlich entschieden, ob es sich bei der Umsetzung der Grundsteuerreform ausschließlich dem Bundesmodell anschließt oder eigene vom Bundesmodell abweichende landesgesetzliche Regelungen bestimmt.

Der Freistaat Thüringen hat entschieden, das Bundesmodell umzusetzen und keine davon

abweichenden landesgesetzlichen Regelungen zu treffen.

Der Bundesgesetzgeber hat im § 266 Abs. 4 Satz 1 Bewertungsgesetz geregelt, dass die Einheitswerte, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrages und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden. Das bedeutet, dass für den Eigentümer auf dieser Rechtsgrundlage keine Zahlungsverpflichtung mehr besteht.

Auf den Stichtag 01.01.2022 (Hauptveranlagung) haben die Grundstückseigentümer gegenüber den Finanzämtern ihre neuen Feststellungserklärungen eingereicht. Das Finanzamt Erfurt hat die Grundstücke im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Erfurt neu bewertet sowie entsprechende Grundsteuerwertbescheide und Grundsteuermessbescheide an die Steuerpflichtigen versandt.

Über die Schnittstelle ELSTER-Transfer werden durch das Finanzamt Erfurt die Daten aus den Grundsteuermessbescheiden und Grundsteuerzerlegungsbescheiden der LH Erfurt übermittelt und bilden nun die Grundlage für die Erhebung und Festsetzung der Grundsteuer ab 2025. Diese Aufgabe obliegt der Stadtkämmerei, Abteilung Steuern.

Die Grundsteuern sind wie auch die Gewerbesteuer Realsteuern (§ 3 Abs. 2 Abgabenordnung). Als Realsteuer knüpft die Grundsteuer an das Steuerobjekt an, ohne die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers zu berücksichtigen. Artikel 106 Abs. 6 Grundgesetz regelt, dass das Aufkommen der Grundsteuer (und Gewerbesteuer) den Gemeinden zusteht und den Gemeinden das Recht einzuräumen ist, die Hebesätze der Grundsteuer (und Gewerbesteuer) im Rahmen der Gesetze festzusetzen (§ 46 Grundsteuergesetz). Das Heberecht der Gemeinde für die Grundsteuer ist im § 1 Grundsteuergesetz geregelt.

Die Grundsteuer ermittelt sich - wie bisher auch - aus der Formel:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} = \text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Mit der bundesweiten Grundsteuerreform verändern sich zum 1. Januar 2025 die kommunalen Hebesätze, da die neu festgestellten Grundsteuerwerte nicht mehr mit den bisherigen Einheitswerten vergleichbar sind.

Dem Willen des Gesetzgebers folgend soll die Umsetzung der Grundsteuerreform insgesamt aufkommensneutral ausgestaltet werden. Das bedeutet, dass die Einnahmen aus der Grundsteuer den Kommunen im Haushaltsjahr 2025 in vergleichbarer Höhe wie im Haushaltsjahr 2024 zufließen sollen.

Entsprechend den Darlegungen und Erläuterungen gemäß Anlage 3 zu dieser DS kann dies nur erreicht werden, wenn der Hebesatz

der **Grundsteuer A** von bisher 350 v.H. auf **540 v.H.** und

der **Grundsteuer B** von bisher 550 v.H. auf **565 v.H.**

angehoben wird.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer (470 v.H.) wird nicht verändert.

Mit der Beschlussfassung über die neue Hebesatz-Satzung tritt gleichzeitig die Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der Landeshauptstadt Erfurt vom 13. Oktober 2016 Beschl.-Nr. 1438/16 außer Kraft.

Die neue Hebesatz-Satzung muss vor ihrer Bekanntmachung nach § 21 Abs. 3 ThürKO und § 2 Abs.

5 Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Sie ist nicht genehmigungspflichtig.

Die Satzung darf frühestens nach Ablauf eines Monats, nachdem die Kommune die Eingangsbestätigung für die anzuzeigende Satzung von der Rechtsaufsichtsbehörde erhalten hat, bekannt gemacht werden; die Rechtsaufsichtsbehörde hat die Eingangsbestätigung unverzüglich zu erteilen. Mit Verweis auf § 2 Abs. 5 Satz 3 ThürKAG darf die Satzung vor Ablauf des Monats bekannt gemacht werden, wenn dies die Rechtsaufsichtsbehörde nach Antrag ausdrücklich zulässt.

Auf die Dringlichkeit der Beschlussfassung der Hebesatz-Satzung ist hinzuweisen, denn erst nach Beschlussfassung können die Vorbereitungen für die Bescheidschreibung und das Erstellen der Grundsteuerbescheide für das Kalenderjahr 2025 beginnen.

Sowohl durch die Änderung der gesetzlichen Grundlagen als auch durch die Änderung der Hebesätze sind für das Kalenderjahr 2025 an alle Steuerpflichtigen der Grundsteuer A und B Steuerbescheide zu versenden und bekanntzugeben. Für das Erstellen von ca. 64.000 Grundsteuerbescheiden wird ein zeitlicher Vorlauf von ca. 4 Wochen benötigt. Die Arbeiten müssen spätestens im November 2024 beginnen. Anschließend sind die Steuerbescheide zu drucken, an die Poststelle zu übergeben, durch die Poststelle zu kuvertieren und zwei Tage vor Versand der Bescheide maschinell zu frankieren.

Es muss sichergestellt werden, dass die Steuerbescheide nach neuem Recht Anfang Januar 2025 an die Steuerpflichtigen versendet werden, damit dem städtischen Haushalt zur ersten Fälligkeit am 15.02.2025 die entsprechenden Steuereinnahmen zufließen können.

Sofern sich die Beschlussfassung und öffentliche Bekanntmachung der Hebesatz-Satzung verzögert, können die Vorbereitungen für die Bescheidschreibung nicht wie geplant im November 2024 beginnen. Dies hat zur Folge, dass die Grundsteuerbescheide nicht rechtzeitig vor der ersten Fälligkeit (15.02.2025) wirksam bekannt gegeben werden können.

Für die Jahresbescheidschreibung 2025 werden Sachkosten in Höhe von ca. 60.000,00 EUR anfallen.

Bleibt der Hebesatz in den Folgejahren nach 2025 gleich, werden die Grundsteuern durch öffentliche Bekanntmachung ohne zusätzliche Kosten festgesetzt.