

# Dezernat für Finanzen, Wirtschaft und Digitalisierung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0444/25

Titel der Drucksache

Gerechte und faire Grundsteuererhebung in Erfurt

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Nein.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Zur DS wird wie folgt Stellung genommen:

### ***Beschlusspunkt 01***

***Der Stadtrat Erfurt fordert die Thüringer Landesregierung und den Thüringer Landtag auf, entsprechend der eigenen Ankündigung eine landesrechtliche Regelung für die Novellierung der unterschiedlichen Belastungen infolge der Grundsteuerreform zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken noch für 2025 zu beschließen. Die Thüringer Lösung sollte sich dabei an den landesrechtlichen Regelungen im Saarland, Sachsen und/oder Nordrhein-Westfalen (NRW) orientieren. Das NRW-Modell mit differenzierten Hebesätzen für Wohn- und Nichtwohngrundstücken sollte auch für Thüringen erwogen werden.***

### Stellungnahme

Das ist eine Entscheidung des Stadtrates ohne Auftrag an Verwaltungshandeln. Inwieweit der Stadtrat dazu einen Beschluss fassen kann, wird an dieser Stelle nicht weiter beurteilt.

### ***Beschlusspunkt 02***

***Dem Oberbürgermeister wird in Anwendung der Abgabenordnung aufgefordert, in begründeten Härtefällen die Grundsteuer für 2025 teilweise oder vollständig zu stunden, bis die geforderte neue landesrechtliche Regelung nach Beschlusspunkt 01 in Kraft tritt.***

### Stellungnahme

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Stundung im Einzelfall bis 250 TEUR ein Geschäft der laufenden Verwaltung ist und der Stadtrat dem Oberbürgermeister mangels Unzuständigkeit diesbezüglich keine Arbeitsaufträge erteilen kann.

Mit Verweis auf die Abgabenordnung können grundsätzlich Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder teilweise gestundet werden, wenn deren Einziehung im Einzelfall und im Zeitpunkt der Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und die Stundung nicht gefährdet erscheint (Verweis auf § 222 AO). Dazu muss der Schuldner selbst einen Antrag stellen und nachweisen, dass er im Zeitpunkt der Fälligkeit die Grundsteuer nicht in einer Summe zahlen kann und die rätierliche Begleichung der Forderung auch für ihn leistbar ist. Aus anderen Gründen kann mit Verweis auf vorgenannten Paragraphen die Stundung nicht geprüft und gewährt werden.

Dies ist bereits jetzt ermessensgerechtes Verwaltungshandeln.

Ein Hinausschieben der Fälligkeit bis die geforderte neue landesrechtliche Regelung in Kraft treten sollte, steht aber nicht in der Entscheidungskompetenz der Verwaltung bzw. des Oberbürgermeisters (§ 361 AO).

Bei Beschlussfassung wird die Verwaltung diesen Punkt lediglich als Empfehlung auslegen können und bei Antragstellung auf Stundung nach Einzelfallprüfung eine ermessenfehlerfreie Entscheidung treffen.

### ***Beschlusspunkt 03***

***Sollte die in Beschlusspunkt 01 geforderte landesrechtliche Regelung bis 31.10.2025 nicht in Kraft treten, hat der Oberbürgermeister im Entwurf der Haushaltssatzung 2026/27 eine Reduzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B um 15 Hebesatzpunkten bei gleichzeitiger Erhöhung des Hebesatzes der Gewerbesteuer um zehn Hebesatzpunkten aufzunehmen.***

### Stellungnahme

Wie bereits unter Beschlusspunkt 01 und 02 dargelegt, hat die Stadt Erfurt selbst keine direkte Einflussmöglichkeit eine landesrechtliche Regelung zu erwirken oder zeitlich zu beschleunigen.

Auch unter dem Aspekt der zeitlichen Umsetzung einer eventuellen neuen landesrechtlichen Regelung, der Zeitschiene bis zum Inkrafttreten der Gesetzesänderung und dann bis zu deren steuerlichen Umsetzung für die Steuerpflichtigen selbst ist es aktuell nicht einschätzbar, ob diese Regelung überhaupt bis zum 31.10.2025 vorliegen würde.

Der Beschlusspunkt 03 würde mit seiner zeitlichen Einschränkung auf den 31.10.2025 bereits den auf Landesseite notwendigen Ergebnissen vorweggreifen. Die Umsetzung des BP 03 wäre nur bei gleichzeitiger Anpassung/Änderung der Hebesatzsatzung ab dem Haushaltsjahr 2026 und gleichzeitiger Änderung der Haushaltssatzung 2026 denkbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Steuerpflichtige in der Grundsteuer nicht hauptsächlich durch die Anhebung des Hebesatzes belastet ist, sondern durch die Neubewertung der Grundstücke und insbesondere die Veränderung des Grundsteuermessbetrages (meist Erhöhung) bei Wohngrundstücken.

Würde der Hebesatz um 15 v.H. in der Grundsteuer B abgesenkt werden, partizipieren alle Grundstückseigentümer davon. Bereits jetzt geringer festgesetzte Grundsteuern (Bsp. für Nichtwohngrundstücke) würden nochmals im Volumen von rd. 250 TEUR abgesenkt werden. Das betrifft 31 % bzw. ca. 12.000 wirtschaftliche Einheiten in der Landeshauptstadt.

Die Zahl der wirtschaftlichen Einheiten der Wohngrundstücke beziffert sich auf 46.000 und umfasst damit 69 % des Gesamtvolumens an wirtschaftlichen Einheiten. Die Absenkung der Grundsteuer B würde sich hier im Gesamtvolumen mit 573 TEUR auswirken.

Im Ergebnis würde die Absenkung der Grundsteuer B um 15 v.H. eine Steuerersparnis für den Einzelnen von 3 Cent/bisher festgesetzten 1,00 EUR Grundsteuern unabhängig von der Grundstücksart in der Grundsteuer B bewirken.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht nochmals die Differenzierung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken bei unterschiedlichen Hebesätzen:

Grundstücksart	Messbetrags- volumen neues Recht	Hebesatz	Steuervolumen neues Recht	Diff. zu Hebesatz 565 v.H.
	in EUR		in EUR	in EUR
Nichtwohngrundstücke	1.691.000	<b>565 v.H.</b>	9.554.150	
Wohngrundstücke	3.820.000	<b>565 v.H.</b>	21.583.000	
gesamt	5.511.000	<b>565 v.H.</b>	31.137.150	
Nichtwohngrundstücke	1.691.000	<b>550 v.H.</b>	9.300.500	./ 253.650,00
Wohngrundstücke	3.820.000	<b>550 v.H.</b>	21.010.000	./ 573.000,00
<i>gesamt</i>	<i>5.511.000</i>	<i>550 v.H.</i>	<i>30.310.500</i>	./ 826.650,00

Bei einer wie vom Einreicher der DS geforderten Anpassung der Hebesätze für die Gewerbsteuer um 10 Hebesatzpunkte von 470 v. H. auf 480 v.H. würde sich eine wesentlich höhere Mehreinnahme bei der Gewerbesteuer ergeben. Diese Mehreinnahmen würde bei rd. 1,3 Mio. EUR GewSt brutto gegenüber den Mindereinnahmen aus der Absenkung des Hebesatzes bei der Grundsteuer B in Höhe von rd. 830 TEUR liegen.

Bereits jetzt liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer der Landeshauptstadt Erfurt mit 470 v.H. über dem Durchschnitt der Thüringer Kommunen. Die Anhebung des Hebesatzes in der Gewerbesteuer ist des Weiteren für die Ansiedlung und den dauerhaften Verbleib von Gewerbetreibenden ein entscheidender Faktor und wirkt sich direkt auch auf die Wirtschaftskraft der Kommune aus. Es wird gegenüber den Gewerbesteuerpflichtigen schwer vermittelbar sein, dass die Anhebung des Hebesatzes der Gewerbesteuer dazu dienen soll, die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die bundesgesetzliche Umsetzung der Grundsteuer abzumildern.

Im Weiteren wird auch auf die Stellungnahme der Verwaltung zur DS 1678/24 verwiesen.

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt die DS abzulehnen.

**Anlagenverzeichnis**

gez. Linnert  
 Unterschrift Beigeordneter 02

13.02.2025  
 Datum