

Beschlussvorlage	Reg.-Nr.: BV 143/24
Amt / SG:	Status: öffentlich
Rechts- und Kämmereiamt, 20/3 Steuerwesen	Datum: 02.10.2024

Betreff:

Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und der Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der Stadt Schmalkalden

Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N	25.11.2024	Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Verwaltungsmodernisierung und Digitalisierung
N	26.11.2024	Haupt- und Finanzausschuss
Ö	09.12.2024	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

I. Variante A

Die als Anlage 1 und Variante A zu dieser Beschlussvorlage im Entwurf beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und der Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der Stadt Schmalkalden mit den Hebesätzen für die

1. Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) in Höhe von: 300 v. H.
2. Grundsteuer für Grundstücke (Grundsteuer B) in Höhe von: 389 v. H.
3. Gewerbesteuer in Höhe von: 400 v. H.

wird beschlossen.

Oder:

II. Variante B

Die als Anlage 2 und Variante B zu dieser Beschlussvorlage im Entwurf beigefügte Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und der Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der Stadt Schmalkalden mit den Hebesätzen für die

1. Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) in Höhe von: 310 v. H.
2. Grundsteuer für Grundstücke (Grundsteuer B) in Höhe von: 515 v. H.
3. Gewerbesteuer in Höhe von: 400 v. H.

wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☒ Einnahme: in Höhe von: siehe Begründung HHSt: 9000.0000 9000.0010 9000.0030 ☒ siehe Begründung ☒ Kämmerer		☐ Nein
---	--	-------------------------------

Begründung:

Die Grundsteuer zählt historisch gesehen zu den ältesten Formen der direkten Besteuerung. In Deutschland ist sie neben der Gewerbesteuer die wichtigste Steuereinnahmequelle der Kommunen. Allerdings knüpft sie an völlig veraltete Einheitswerte an. In den westlichen Bundesländern liegen in dem Bewertungsverfahren hauptsächlich Einheitswerte aus dem Jahr 1964 und in den östlichen Bundesländern vorrangig Einheitswerte aus dem Jahr 1935 zugrunde. Das Grundsteuersystem in der bisher bestehenden Form führt deshalb selbst bei gleichen Grundstücksverkehrswerten zu einer ungleichen individuellen Besteuerung von Grundstücken. Wegen dieser Verletzung des Gleichheitsgebotes steht das System der Erhebung der Grundsteuer seit über 20 Jahren in der Diskussion. Es wurde als zwingend notwendig angesehen, eine gesetzliche Neuregelung herbeizuführen.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt und verlangte bis zum Ende des Jahres 2019 eine gesetzliche Neuregelung. Im November 2019 wurde daraufhin das Grundsteuer-Reformgesetz von Bund und Ländern verabschiedet.

Es wurde ein Bundesmodell für die Neuberechnung der Grundsteuer-Messbeträge entwickelt. Die Länder erhielten aber auch die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen zu treffen. Das Land Thüringen hat sich mit acht anderen Bundesländern für das Bundesmodell entschieden.

Auf dieser Grundlage wurden zu dem Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) alle Grundstücke auf der Basis der Erklärungen der Grundstückseigentümer neu bewertet. Die Anwendung der neu festgesetzten Grundsteuerwerte (Messbeträge) erfolgt zu dem Stichtag 01.01.2025 (Beginn des neuen Hauptveranlagungszeitraumes).

Durch umfassende Modifikationen im gesamten Bewertungssystem kommt es zu einer Änderung der Belastungsstruktur. Dies ist vor allem auf den Umstand zurückzuführen, dass mit der Grundsteuerreform eine wesentlich niedrigere Bewertung der gewerblich genutzten Grundstücke einhergeht. Zum einen gibt es von den Finanzbehörden die Aussage, dass die Grundstücksverkehrswerte und in der Folge davon die Grundsteuermessbeträge für gewerblich genutzte Grundstücke nach dem bisherigen Bewertungsverfahren im Vergleich zu den Wohngrundstücken zu hoch angesetzt waren. Zum anderen war es eine Intention der Bundespolitik, die Gewerbetreibenden bzw. Unternehmen mit der Reform grundsteuerlich zu entlasten. Für die gewerblich genutzten Grundstücke wurden Grundstückswerte und in der Folge davon Messbeträge festgesetzt, welche im Durchschnitt nur noch ein Drittel der bisherigen Grundstückswerte und Messbeträge betragen. Im Gegensatz dazu werden die privaten Grundstückseigentümer ab dem Jahr 2025 durch höhere Grundstückswerte und in der Folge davon durch höhere Messbeträge auch bei gleichbleibendem Hebesatz wesentlich höher belastet.

Die höhere Besteuerung der privaten Eigentümer kompensiert nicht die bei den gewerblich genutzten Grundstücken auftretenden Mindereinnahmen. Insgesamt führt die Neubewertung mit einem gleichbleibenden Hebesatz bei der Grundsteuer B zu einer Mindereinnahme in Höhe von rund 500.000,00 Euro.

Beispielrechnungen betreffend die Grundsteuer B sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt.

Bei der Grundsteuer A hat sich die Anzahl der Fälle, also die Anzahl der zu bewertenden Objekte, um ein Vielfaches erhöht.

Diese Erhöhung der Fallzahlen ist der Tatsache geschuldet, dass die Pächter- bzw. Nutzer-Besteuerung weggefallen ist.

Sofern bislang Nutzerflächen zusammengefasst bemessen und veranlagt worden sind, werden diese in Zukunft auf die einzelnen Eigentümer aufgeteilt bemessen und veranlagt.

Unabhängig von der Höhe des dann verbleibenden Grundstückswertes für die einzelnen Eigentümer, bei denen es sich zum Teil nur um Cent-Beträge handelt, werden alle Bewertungen mit Bescheid vom Finanzamt festgesetzt. Trotz der Erhöhung der Fallzahlen bei der Grundsteuer A führen die niedrigen Grundstückswerte bei gleichbleibendem Hebesatz insgesamt zu Mindereinnahmen in Höhe von rund 1.000,00 Euro.

Nach dem aktuellen Sach- und Datenstand stellen sich die Fallzahlen, die Messbetragsvolumen sowie die zu erwartenden Einnahmen wie folgt dar:

a) Grundsteuer A

Fälle in 2024	Fälle in 2025	Messbeträge 2024 gesamt	Messbeträge 2025 gesamt	Haushaltsansatz 2024 mit Hebesatz 300 %	Haushaltsansatz 2025 mit Hebesatz 300 %	Haushaltsansatz 2025 mit Hebesatz 310 %
307	2.759	9.500 €	9.249 €	28.500 €	27.746 €	28.671 €

b) Grundsteuer B

Fälle in 2024	Fälle in 2025	Messbeträge 2024 gesamt	Messbeträge 2025 gesamt	Haushaltsansatz 2024 mit Hebesatz 389 %	Haushaltsansatz 2025 mit Hebesatz 389 %	Haushaltsansatz 2025 mit Hebesatz 515 %
9.626	8.776	534.704 €	402.921 €	2.080.000 €	1.567.366 €	2.075.047 €

Die Stadt Schmalkalden ist angehalten, für die zum 01.01.2025 zu veranlassende Neuveranlagung aller Grundstückseigentümer (Beginn des neuen Hauptveranlagungszeitraumes) die Rechtssicherheit herzustellen. Dies setzt den rechtzeitigen Erlass einer Hebesatz-Satzung voraus, was auch für den Fall gilt, dass die Hebesätze gegenüber den Vorjahren unverändert bleiben.

Die Stadtverwaltung erachtet vom Grundsatz her zwei Varianten der Gestaltung der Hebesatz-Satzung für überlegenswert.

Zum einen kommt eine Hebesatz-Satzung in Betracht, welche die bisherigen Hebesätze für die

- a) Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) in Höhe von 300 v. H., für die
- b) Grundsteuer für Grundstücke (Grundsteuer B) in Höhe von 389 v. H. und für die
- c) Gewerbesteuer in Höhe von 400 v. H.

ab dem 01.01.2025 beibehält.

Eine derartige, die bisherigen Hebesätze beibehaltende Hebesatz-Satzung, welche dieser Beschlussvorlage im Entwurf als Anlage 1 und Variante A beigefügt ist, hätte im Besonderen zur Konsequenz, dass die Stadt Schmalkalden ab dem Haushaltsjahr 2025 für den Bereich der Grundsteuer (Grundsteuer A und B) Mindereinnahmen in Höhe von rund 500.000,00 Euro je Haushaltsjahr zu verzeichnen hätte. Diese ab dem Haushaltsjahr 2025 zu verzeichnenden jährlichen Mindereinnahmen in Höhe von rund 500.000,00 Euro bedürfen zum Zwecke der Erzielung des Haushaltsausgleiches einer dementsprechenden Kompensation.

Zum anderen kommt eine Hebesatz-Satzung in Betracht, mit welcher ab dem 01.01.2025 der Hebesatz für die

- a) Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) von 300 v. H. auf 310 v. H. erhöht, der Hebesatz für die
- b) Grundsteuer für Grundstücke (Grundsteuer B) von 389 v. H. auf 515 v. H. erhöht und der Hebesatz für die
- c) Gewerbesteuer in Höhe von 400 v. H. beibehalten

wird.

Eine derartige, die Hebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B mit Wirkung zum 01.01.2025 anhebende Hebesatz-Satzung, welche dieser Beschlussvorlage im Entwurf als Anlage 2 und Variante B beigefügt ist, würde zwar auf die seitens des Gesetzgebers angestrebte, die Kommune betreffende Aufkommens- bzw. Einnahmenneutralität abzielen, letzten Endes tatsächlich aber auch eine deutliche Mehrbelastung der privaten Grundstückseigentümer zur Folge haben.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass das Ziel der Aufkommensneutralität durch die Grundsteuerreform klar verfehlt wurde. Es liegt nun in der Verantwortung der Kommunen, bezüglich der bei gleichbleibenden Hebesätzen drohenden Einnahmeverluste eine Entscheidung zu treffen.

Die in der Stadt Schmalkalden bei gleichbleibenden Hebesätzen drohenden Mindereinnahmen in Höhe von 500.000,00 Euro könnten lediglich durch dementsprechende Einsparungen bei anderen Haushaltspositionen oder durch eine Anhebung der Hebesätze bei der Grundsteuer A von 300 v. H. auf mindestens 310 v. H. und bei der Grundsteuer B von 389 v. H. auf mindestens 515 v. H. annähernd kompensiert werden.

☒ **Anlagen: Anlage 1: Variante A – Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und der Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der Stadt Schmalkalden**

Anlage 2: Variante B – Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und der Gewerbesteuer (Hebesatz-Satzung) der Stadt Schmalkalden

Anlage 3: Ausgewählte Beispiele für die Berechnung der Grundsteuer B anlässlich der Grundsteuerreform mit Stand vom 16.10.2024

Anlage 4: Beispielrechnungen für die Einnahmen aus der Grundsteuer A im Falle einer Hebesatzänderung mit Stand vom 16.10.2024

Anlage 5: Beispielrechnungen für die Einnahmen aus der Grundsteuer B im Falle einer Hebesatzänderung mit Stand vom 16.10.2024