

Gemeinde Hainewalde Gemeinderat

Vorlage für die 9. öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hainewalde am 18.11.2024

Vorlage Nr.: 28/11/2024

Bearbeiterin: Annett Apelt
SGL Finanzverwaltung

Einreicher: Karsten Koroschetz
Amtsverweser

Beschlussvorlage: **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Hainewalde (Hebesatzsatzung)**

Gesetzliche Grundlagen: § 25 GrStG; § 16 GewStG
§ 4 SächsGemO
§§ 2 und 7 SächsKAG

Bereits gefasste Beschlüsse: keine
Aufzuhebende Beschlüsse: keine

Begründung:

Die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern obliegt den Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung gemäß § 25 des Grundsteuergesetzes (GrStG), § 16 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) und § 7 (4) des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) i. V. m. § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO).

Die Gemeinde Hainewalde setzte bislang die Hebesätze im Rahmen ihrer Haushaltssatzung fest (Ausnahme 2021). Es besteht aber immer die Möglichkeit einer Regelung außerhalb der Haushaltssatzung.

Setzt die Gemeinde gemäß § 74 (2) Nr. 3 SächsGemO die Hebesätze für die Realsteuern in der Haushaltssatzung fest, können diese vorläufig auch im Folgejahr angewendet werden, solange noch keine neue Haushaltssatzung mit neuen Hebesatzfestsetzungen – oder alternativ eine separate Hebesatzsatzung – in Kraft getreten ist (§ 78(1) Nr. 2 SächsGemO). Bezüglich der Erhebung für 2025 geht diese Regelung allerdings ins Leere, weil die Anwendung der alten Hebesätze aufgrund der Grundsteuerreform und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Grundsteuermessbeträge rechtsfehlerhaft wäre.

Zum einen ist für die Erhebung der Grundsteuer 2025 der rechtzeitige Erlass neuer Grundsteuerbescheide erforderlich, da die alten Bescheide aufgrund der Regelung des § 266 (4) Bewertungsgesetz (BewG) nicht mehr als Grundlage für Vorauszahlungen dienen können. Zum anderen können auf die neu zu erlassenden Bescheide die auf der Basis des bisherigen Rechts beschlossenen alten Hebesätze nicht mehr angewendet werden.

Bei der Festsetzung der Hebesätze handelt es sich um eine Ermessensentscheidung des Gemeinderates.

Die neuen Steuermessbeträge, die in der Summe bei Anwendung der alten Hebesätze regelmäßig zu einem anderen Grundsteuergesamtaufkommen als bislang führen würden, erfordern eine neue Ermessensentscheidung über die Höhe der Hebesätze. Dies kommt auch in § 25 (2) GrStG zum Ausdruck, wonach die Hebesätze nur für den jeweiligen Hauptveranlagungszeitraum festgesetzt werden dürfen. Am 1. Januar 2025 beginnt ein neuer Hauptveranlagungszeitraum (§ 266 (1) BewG). Dies erfordert eine neue Beschlussfassung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer ab 2025.

Nach Erfassung aller vorliegenden Grundsteuermaßbescheide für die Grundsteuer B beläuft sich die Summe der Meßbeträge auf 35.767 € und liegt damit über der bisherigen Summe. Das hat zur Folge, dass der Hebesatz absinken muss, um auf eine ähnliche Grundsteuersumme zu kommen, wie sie in

den Vorjahren veranlagt wurde. Im Durchschnitt der Jahre 2021 - 2023 wurde Grundsteuer B (einschließlich der gemeindeeigenen Grundstücke) in Höhe von 128.275 € veranlagt. Rein rechnerisch ergibt sich aus diesen Zahlen ein Hebesatz von 359 %. Da die Summe der Meßbeträge aber noch nicht abschließend feststeht und sich da auch noch Veränderungen ergeben können und die Gemeinde Hainewalde bisher immer mit runden Hebesätzen gearbeitet hat, wird ein Hebesatz von 360 % vorgeschlagen. Dieser würde eine Grundsteuer B von circa 128.760 € generieren. Der Hebesatz der Grundsteuer B wurde in der Gemeinde Hainewalde letztmalig in 2021 angehoben und liegt seitdem bei 440 %.

Bei der Grundsteuer A beläuft sich die Summe der Meßbeträge auf 3.977 €. Auch dieser Betrag liegt über der bisherigen Summe. Die veranlagte Grundsteuer A (einschließlich der gemeindeeigenen Grundstücke) beträgt im Durchschnitt der Jahre 2021-2023 11.213,56 €. Um diese Summe zu erreichen ist ein Hebesatz von 282 % nötig. Der Hebesatz der Grundsteuer A wurde auch 2021 letztmalig angehoben und liegt bei 320 %. Es wird vorgeschlagen, den Hebesatz auf 290 % festzusetzen. Dieser Hebesatz würde eine Grundsteuer A von circa 11.530 € generieren.

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde auch die Möglichkeit eingeführt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke eine besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke zu bilden und für diese eine gesonderte Grundsteuer C zu erheben. Die Grundsteuer C kann nur für unbebaute Grundstücke erhoben werden, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Die Lage der baureifen Grundstücke muss die Gemeinde in einer Karte nachweisen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich - unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen - bekannt geben. Für diese baureifen Grundstücke können die Kommunen aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz festlegen. Nach bisherigem Kenntnisstand machen von dieser Regelung nur sehr wenige sächsische Kommunen Gebrauch. Für die Gemeinde Hainewalde besteht da auch kein Handlungsbedarf, da Spekulationen mit baureifem Land, welchen vorgebeugt werden soll, nicht bekannt sind. Daher wird vorgeschlagen auf die Einführung dieser Grundsteuerart zu verzichten.

Für die Gewerbesteuer wird aus Gründen der Vollständigkeit in der Satzung auch ein Hebesatz festgesetzt. Da dieser keiner Änderung zu den Vorjahren unterliegen soll, wird hier nicht weiter darauf eingegangen.

Beschlussvorschlag: **28/11/2024**

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hainewalde beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund – und Gewerbesteuer der Gemeinde Hainewalde (Hebesatzsatzung) in der beiliegenden Fassung und damit die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A auf 290 v. H., für die Grundsteuer B auf 360 v. H. und für die Gewerbesteuer die Beibehaltung von 400 v. H..**
- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Hainewalde beschließt, auf die Erhebung einer Grundsteuer C zu verzichten.**

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl Mitglieder des Gemeinderates Hainewalde: 12

Anwesend : ...

Ja-Stimmen : ...

Nein-Stimmen : ...

Stimmenthaltungen : ...

Auf Grund des § 20 SächsGemO haben folgende Gemeinderäte an der Beratung/Abstimmung nicht teilgenommen:

Hainewalde, 18.11.2024

Karsten Koroschetz
Amtsverweser

- Siegel -