

	Vorlagen-Nr.	
	0168-StR/2024	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.3	

Betreff
<p>Neufassung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und Gewerbesteuer der Stadt Eisenach (Hebesatzsatzung) hier: Beratung und Beschlussfassung</p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	04.12.2024	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	11.12.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	26.03.2025	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.04.2025	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 90000.000000, 90000.001000 <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input type="checkbox"/> Ja	Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

unter Verzicht auf die 2. Lesung nach § 16 Abs. 3 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Eisenach die Neufassung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und der Gewerbesteuer der Stadt Eisenach (Hebesatzsatzung) entsprechend der Anlage 1.

II. Begründung:

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 das bisher angewandte System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt.

Die derzeitige Bewertung beruht auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten, den sogenannten Einheitswerten; in den alten Bundesländern auf den Werten des Jahres 1964 und in den neuen Bundesländern des Jahres 1935. Die Werte von Grundstücken und Gebäuden haben sich seit den Jahren 1964 und 1935 unterschiedlich entwickelt. Die Einheitsbewertung hat sich damit von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden. Dies verstößt gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung.

Das bisherige Grundsteuerrecht war zu überarbeiten. Am 26. November 2019 wurde das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) als sogenanntes Bundesmodell verabschiedet. Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125 b) wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben, den Bundesländern aber gleichzeitig das Recht eingeräumt, länderspezifische Regelungen zu treffen. Der Freistaat Thüringen hat sich dazu entschieden, das Bundesmodell anzuwenden und keine abweichenden Regelungen zu treffen.

In § 266 Abs. 4 Satz 1 Bewertungsgesetz hat der Bundesgesetzgeber geregelt, dass die Einheitswerte, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 01. Januar 2025 erlassen wurden, kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden und damit für die Eigentümer auf der alten Rechtsgrundlage keine Zahlungsverpflichtung mehr besteht.

Auf den Hauptveranlagungszeitpunkt 01.01.2022 haben alle Eigentümer von Grundstücken gegenüber den Finanzämtern neue Feststellungserklärungen eingereicht. Das Finanzamt hat die Grundstücke im Stadtgebiet der Stadt Eisenach auf Basis der neuen Bewertungsgrundsätze und -richtlinien bewertet und entsprechende Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide an die Steuerpflichtigen verschickt und der Stadt Eisenach die Grundsteuermessbescheide und Grundsteuererlegungsbescheide elektronisch übermittelt. Diese Bescheide entfalten Bindungswirkung für die Stadt Eisenach und sind Grundlage für die Erhebung und Festsetzung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025.

Die Grundsteuer ermittelt sich – wie bisher – nach der Formel:

Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer

Infolge der bundesweiten Grundsteuerreform sind die neu festgestellten Grundsteuerwerte nicht mehr mit den bisherigen Einheitswerten vergleichbar, wodurch sich notwendigerweise die kommunalen Hebesätze für die Grundsteuern zum 01. Januar 2025 verändern.

Zudem hat sich infolge der Neubewertung aller Grundstücke auf den Stichtag 01.01.2022 und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge auf den 01.01.2025 durch die Finanzämter das Messbetragsvolumen für die Stadt Eisenach sowohl bei Grundstücken, die der Grundsteuer B als auch bei Grundstücken, die der Grundsteuer A unterfallen, stark verringert.

Der Hebesatz soll in Umsetzung der Grundsteuerreform insgesamt so festgesetzt werden, dass der Stadt die Einnahmen aus der Grundsteuer im Haushaltsjahr 2025 in vergleichbarer Höhe wie im Haushaltsjahr 2024 zufließen.

Dies kann nur erreicht werden, wenn der Hebesatz für die Grundsteuer A auf 352 v.H. und der Hebesatz für die Grundsteuer B auf 571 v.H. angehoben wird.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer von 460 v.H. soll nicht verändert werden.

*Der Beschluss über die Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B ist nach § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz **bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres** mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen.*

Mit Beschlussfassung über die neue Hebesatzsatzung tritt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und die Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) der Stadt Eisenach vom 10.06.2003, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 10.04.2013 außer Kraft.

Die neue Hebesatzsatzung muss vor ihrer Bekanntmachung nach § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) und § 2 Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Sie ist genehmigungspflichtig.

Die Satzung darf frühestens nach Ablauf eines Monats, nachdem die Stadt die Eingangsbestätigung für die anzuzeigende Satzung von der Rechtsaufsichtsbehörde erhalten hat, im Eisenacher Rathauskurier bekannt gemacht werden. Mit Verweis auf § 2 Abs. 5 Satz 3 Thür KAG darf die Satzung vor Ablauf eines Monats bekannt gemacht werden, wenn dies die Rechtsaufsichtsbehörde nach Antrag ausdrücklich zulässt.

Infolge der Änderung der gesetzlichen Grundlagen und der damit verbundenen Änderung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B sind für das Kalenderjahr 2025 sämtliche ca. 16.000 Steuerbescheide neu zu erstellen und an alle Steuerpflichtigen der Grundsteuer A und B zu versenden und bekanntzugeben.

Bleibt der Hebesatz in den Folgejahren unverändert, werden die Grundsteuern durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Entwurf der Neufassung der Satzung über die Erhebung der Grundsteuern und Gewerbesteuer der Stadt Eisenach (Hebesatzsatzung)