

ausgefertigt durch: Bürgermeister

Ausfertigungsdatum: 06.05.2024

**Beschlussvorlage-Nr.: SR 668/54/2024**

der Sitzung der / des

Beschluss-Nr.:

**Stadtrates** / Verwaltungsausschuss

Ausschuss Umwelt/Technik

Abstimmungsergebnis: von **22**

Tischvorlage: ja / **nein**

dafür dagegen Enthaltungen Befangenheit

**öffentlich** / nichtöffentlich

-----  
Verwaltungsausschuss am:

Amtsleiterberatung am:

Ausschuss Umwelt/Technik am:

Ortschaftsrat am:

**Stadtrat am: 27. Mai 2024**

-----  
**Beschlussgegenstand**

**Grundsatzbeschluss „Grundsteuerreform aufkommensneutral und transparent umsetzen“**

-----  
Der Stadtrat/ Ausschuss U/T/ Verwaltungsausschuss beschließt Folgendes:

1. Mit der Grundsteuerreform werden sich sämtliche Grundsteuermessbeträge im Gebiet der Stadt Altenberg verändern. Deshalb wird die Stadt Altenberg ihre Grundsteuerhebesätze überprüfen und zum 1. Januar 2025 anpassen. Der Stadtrat bekennt sich ausdrücklich zum Ziel einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform. Das städtische Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 soll durch die Reform auf dem Niveau des Jahres 2024 stabil gehalten werden. Die Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere Grundsteuer zahlen, andere weniger Grundsteuer. Entscheidend ist die Wertentwicklung des Grundstücks im Vergleich zu den übrigen Grundstücken innerhalb der Gemeinde.

2. Die Verwaltung wird gebeten, im Herbst 2024 entsprechende Vorschläge über die neu festzulegenden Hebesätze auf aktualisierter Berechnungsgrundlage zu unterbreiten, denen nachvollziehbare Berechnungen zugrunde liegen. Die rechnerisch aufkommensneutralen Hebesätze für die Grundsteuer 2025 sind transparent zu machen.

-----  
**Finanzielle Auswirkungen (in €)** keine einmalige periodisch wiederkehrende  
Gesamtkosten der Maßnahme  
Produkt  
Sachkonto  
-----

---

## **Begründung/Sachverhalt:**

Mit der Grundsteuer wird das Eigentum an Grund- und Boden besteuert. Die Steuer wird vereinfacht wie folgt berechnet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz.

Die Grundsteuer zählt zu den wichtigsten Einnahmequellen der Stadt Altenberg. Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer werden zum Beispiel Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird direkt vor Ort ausgegeben. Das, was unsere Stadt lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden.

In der Stadt Altenberg beträgt das jährliche Gesamteinkommen aus der Grundsteuer ca. 1.240.000 EUR. Für das Jahr 2024 wird mit einem Aufkommen von ca. 1.210.000 EUR gerechnet.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 das derzeitige Erhebungsverfahren der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist und damit gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt. Das Bundesverfassungsgericht hat eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. In Sachsen gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze und landeseigene Steuermesszahlen, die im Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetz festgelegt sind

Die Städte und Gemeinden tragen für diese Situation keine Verantwortung, sind aber an einer rechtmäßigen Besteuerungsgrundlage und einem geordneten Erhebungsverfahren interessiert.

Jedes Grundstück wird im Rahmen der Reform neu bewertet. Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. Der Bewertungsprozess wird sich bis weit in das Jahr 2024 erstrecken. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Aus den Bescheiden des Finanzamtes geht die ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer nicht hervor. Erst mit Bekanntwerden des künftigen Hebesatzes der Stadt Altenberg, der mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert wird, lässt sich für den Einzelnen die Höhe der Grundsteuer berechnen.

Die Ungewissheit über die künftige Grundsteuer sorgt bei den betroffenen Steuerzahlern naturgemäß für Verunsicherung. Auf diese Sorgen soll mittels des vorliegenden Grundsatzbeschlusses reagiert werden: Die Stadt beabsichtigt nicht, aufgrund *der Reform* Mehreinnahmen zu erzielen. Daher soll sich die Gesamtsumme der Einnahmen aus der Grundsteuer für die Stadt Altenberg, das sogenannte Grundsteueraufkommen, durch die Reform nicht verändern (sog. Aufkommensneutralität).

Der Begriff „Aufkommensneutralität“ wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 so viel an Grundsteuer einnimmt wie im Jahr 2024. Die Stadt möchte damit der gelegentlich vorgetragenen Behauptung, die Kommunen würden die Reform zu verdeckten Steuereinnahmeerhöhungen im Jahr 2025 ausnutzen, die Grundlage entziehen.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer gleichbleibt. Die Grundsteuerreform soll ja gerade eine Aktualisierung der Grundsteuerwerte herbeiführen und zu mehr Steuergerechtigkeit führen. Es ist aus verfassungsrechtlichen Gründen unvermeidlich, dass ein Teil der Grundstückseigentümer künftig höher belastet wird als gegenwärtig, ein anderer Teil hingegen weniger Grundsteuer zahlen muss.

Mit der Reform verändern sich alle Grundsteuerwerte im Gemeindegebiet. Die daraus folgenden Bescheide zu den Grundsteuermessbeträgen der Finanzämter sind für die Stadt bindend. Bei vorgegebenen Grundsteuermessbeträgen ist damit der kommunale Hebesatz die variable Größe, um die beschriebene Aufkommensneutralität zu gewährleisten.

Die ab dem 01.01.2025 geltenden Hebesätze können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich festgelegt werden, weil die dafür erforderlichen Daten (Grundsteuermessbeträge) noch nicht abschließend vorliegen. Dennoch sollen die Bürgerinnen und Bürger über die Zielstellung und das Verfahren zur künftigen Hebesatzfestsetzung frühzeitig informiert werden.

Die Finanzämter werden aber noch bis in die zweite Jahreshälfte 2024 hinein Grundstücke nach neuem Recht bewerten und zu erwartende Unschärfen in den Daten, z. B. aufgrund von Änderungsanzeigen oder Schätzungen, Stück für Stück abbauen. Die Entscheidung über die Höhe der Hebesätze ab dem 01.01.2025 trifft erst der aus der Kommunalwahl 2024 hervorgegangene neue Stadtrat, voraussichtlich im 4. Quartal 2024. Für eine fundierte Beratung bedarf es einer transparenten Darstellung der aufkommensneutralen Hebesätze und deren Berechnung mit den aktuellsten dann zur Verfügung stehenden Datengrundlagen (vgl. Beschlusspunkt 2, zweiter Anstrich).

Die Stadt bestimmt die in ihrem Gemeindegebiet geltenden Hebesätze eigenverantwortlich in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf gemäß dem in Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes geregelten Hebesatzrecht und der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie, Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz.

Wenn sich abzeichnet, wie hoch das Aufkommen aus der Grundsteuer 2024 ausfallen wird, ist der entsprechende Wert auch in die Haushaltsplanung 2025 einzustellen, um den Grundsatzbeschluss zur Aufkommensneutralität im Jahr 2025 umzusetzen.

Zum Zeitpunkt der Festlegung der neuen Hebesätze und der darauffolgenden Erhebung der Grundsteuer 2025 wird es voraussichtlich so sein, dass noch nicht alle notwendigen Grundlagendaten vollumfänglich vorliegen bzw. die Finanzverwaltung später in Einzelfällen noch Änderungen übermittelt. Daher kann die Erstfestlegung der neuen Hebesätze auch nur auf einer verantwortungsvollen Schätzung basieren.

---

Anlage zur Beschlussfassung:

---

Abstimmung erfolgte mit:

---

Gesetzliche Grundlagen (Gesetze, Beschlüsse u. ä. der Beschlussfassung):

Art. 106 Abs. 6 GG Hebesatzrecht  
Art. 28 Abs. 2 GG kommunalen Selbstverwaltungsgarantie  
Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes  
Sächsisches Grundsteuermesszahlengesetz

---

Verteiler für Vorlage:

Verteiler für Beschlüsse:

  
**Wiesenberg**  
Bürgermeister

(Siegel)

