

## **Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Hebesätze der Stadt Halle (Saale) ab 2010**

Aufgrund des § 6 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der jeweils geltenden Fassung sowie der §§ 1, 2 und 3 Absatz 1 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBl. LSA S. 405), in der jeweils geltenden Fassung i. V. m. § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965) in der jeweils geltenden Fassung sowie des § 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167) in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 25. November 2009 folgende Satzung zur Änderung der Satzung über die Hebesätze der Stadt Halle (Saale) beschlossen:

### **§ 1**

Die Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuer-Hebesätze (Hebesatzsatzung) vom 26. Mai 2004 wird durch die erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Hebesätze im Einzelnen wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

Die Steuersätze für Realsteuern werden ab dem 01.01.2010 wie folgt festgesetzt:

	Neu	Alt
- <b>Grundsteuer A</b>	<b>250 v. H.</b>	<b>(250 v.H.)</b>
- <b>Grundsteuer B</b>	<b>450 v. H.</b>	<b>(440 v.H.)</b>
- <b>Gewerbesteuer</b>	<b>450 v.H.</b>	<b>(450 v.H.)</b>

### **§ 2**

Diese Änderungssatzung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2010 in Kraft.

**Begründung:**

Befindet sich eine Kommune in der Haushaltskonsolidierung, sind neben allen Ausgaben auch alle Einnahmen auf den Prüfstand zu stellen.

Mit der Erhöhung des Hebesatzes zur Grundsteuer B von derzeit 440 v. H. auf 450 v. H. erfolgt eine Angleichung auf das Niveau der Hebesätze der anderen beiden kreisfreien Städte im Land Sachsen-Anhalt.

Der derzeitige Hebesatz von 440 v. H. gilt bereits seit dem Jahr 2001.

Durch diese Maßnahme wird das Grundsteueraufkommen im Haushaltsjahr 2010 um ca. 500 T€ erhöht. Die Erhöhung der Grundsteuer ist moderat und wirkt auf alle am Gemeinwesen Beteiligten gleichermaßen. Sie bewegt sich dadurch, wie die Beispielrechnungen belegen, für jeden Einzelnen im vertretbaren Rahmen.

**I. Grundsteuer A**

Der Hebesatz der Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Grundstücke) bleibt mit 250 v. H. unverändert bestehen.

**II. Grundsteuer B**

Der Hebesatz für die Grundsteuer B kann nach § 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz bis zum 30.06. des Haushaltsjahres rückwirkend zum 01.01. des Haushaltsjahres erhöht werden. Nach diesem Zeitpunkt ist nur noch eine Beibehaltung oder Minderung des zu diesem Zeitpunkt bestehenden Hebesatzes möglich. Die erste Steuerzahlung ist gesetzlich fällig am 15.02. eines jeden Jahres, die weiteren Zahlungstermine sind dann der 15.05., 15.08. sowie 15.11.. Auf Antrag kann eine Jahreszahlung zum 01.07. eines jeden Jahres festgelegt werden.

**Verfahren der Festsetzung der Grundsteuer B**

Das Steuerfestsetzungsverfahren zur Grundsteuer B ist insgesamt dreistufig.

Bei der Berechnung und Festsetzung der Steuer durch das Ressort Steuern ist von einem Steuermessbetrag auszugehen, welcher vom zuständigen Finanzamt durch Grundsteuermessbescheid festgesetzt wird.

Basis der Berechnung bildet der ebenfalls vom Finanzamt festzusetzende Einheitswert des Grundstückes mittels Einheitswertbescheid. Rechtsgrundlage beider Bescheide ist das Bewertungsgesetz (BewG). Kriterien, wie die Größe des Grundstückes, das Baujahr, die Art der Bauausführung, der Umfang erfolgter Sanierungsmaßnahmen und die Gemeindegröße beeinflussen die Höhe des Einheitswertes. Auch die Art der Nutzung des Grundstückes (z.B. Wohn-oder Betriebsgrundstück) beeinflusst die Höhe des Einheitswertes.

Die Bildung des Messbetrages erfolgt mit dem Faktor 8 v. T. für Wohngrundstücke bzw. 10 v. T. für Geschäftsgrundstücke, weitere Faktoren sind z. B. die Nutzung des Gebäudes und die jeweilige Gemeindegröße. Diese ersten zwei Stufen des Verfahrens zur Bildung des Einheitswertes und des Messbetrages sind von Seiten des Ressorts Steuern nicht beeinflussbar. Hier ist das Finanzamt zuständig.

In der dritten Stufe multipliziert das Ressort Steuern den festgesetzten Grundsteuermessbetrag mit dem vom Stadtrat beschlossenen endgültigen Hebesatz und ermittelt so den zu zahlenden Jahressteuerbetrag, der anschließend durch den Grundsteuerbescheid des Ressorts Steuern festgesetzt wird.

Lediglich bei Mietgrundstücken und Einfamilienhäusern, für die bislang noch kein Einheitswert auf den maßgeblichen Veranlagungszeitpunkt 1935 im Zuge einer Nachveranlagung festgesetzt wurde (typischer Fall: DDR-Neubauten), erfolgt die Steuerfestsetzung auf der Grundlage einer Ersatzbemessung nach § 42 Grundsteuergesetz, nach Maßgabe des Einigungsvertrages. Hierbei bildet die Wohnungsgröße die entscheidende Ausgangsgröße der Berechnung, wobei dem Eigentümer die Pflicht der Steueranmeldung obliegt. Die Berechnung erfolgt hier nach folgender Regelung:

Die m<sup>2</sup> Wohnfläche multipliziert mit 1,00 € ergibt den Grundsteuerjahresbetrag. Diese grundsätzliche Regelung entspricht einem Hebesatz vom 300 v.H.

Die nachfolgende Berechnung berücksichtigt die aktuelle Höhe des Hebesatzes.

### Beispiel:

Für eine durchschnittliche Neubauwohnung ( als Eigentumswohnung) in der Größe von 58 m<sup>2</sup> wird ein Einheitswert von 2.914 € festgesetzt. Multipliziert mit der hier zutreffenden Steuermesszahl von 8 v.T. ergibt sich ein Steuermessbetrag von 23,31 €.

Dieser wird vom Ressort Steuern der Stadt Halle (Saale) mit dem gültigen Hebesatz multipliziert.

Somit ergibt sich beim derzeit gültigen Hebesatz von 440 v.H. folgende Berechnung:

Steuermessbetrag	x	Hebesatz	=	Steuerbetrag pro Jahr
23,31 €	x	440 v. H.	=	102,56 €
23,31 €	x	450 v. H.	=	104,89 €
Differenz:				+ 2,33 €

Die Differenz beträgt jährlich 2,33 €, das entspricht 0,19 € monatlich.

Im gleichen Berechnungsbeispiel würde sich für den Fall, dass für die Wohnung ein Einheitswert 1935 nicht vorläge, der Steuerbetrag auf Grundlage der Ersatzbemessung folgendermaßen errechnen:

$58 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ € / m}^2 = 58,00 \text{ €}$  jährlich ( bei einem Hebesatz von 300 v.H.).

Dies ergibt umgerechnet auf den Hebesatz von 440 v. H. einen Rechenbetrag von 1,47 € /m<sup>2</sup> und bei einem Hebesatz von 450 v.H. einen Rechenbetrag von 1,50 €/ m<sup>2</sup> als Ausgangsgröße.

Bei dem hier vorgeschlagenen Hebesatz von 450 v.H. ergibt sich folgende Berechnung:

$58 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ € / m}^2 = 87,00 \text{ €}$ .

Differenz: Die Erhöhung zum jetzigen Jahresbetrag von 85,26 € beträgt 1,74 €, das entspricht 0,14 € monatlich.

Ein weiteres Beispiel:

Der Messbetrag für ein Grundstück wurde vom Finanzamt mit 75,00 € festgesetzt, dann ermittelt sich die Jahresgrundsteuer wie folgt:

Messbetrag	x	Hebesatz in %	=	Jahressteuer
75,00 €	x	440	=	330,00 €
75,00 €	x	450	=	337,50 €
Differenzbetrag				+ 7,50 €

Weitere Beispiele mit Vergleichszahlen:

Die vorgeschlagene Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes wirkt sich wie folgt aus:

#### 1. Bei vorliegendem Messbescheid vom Finanzamt

Mess- betrag €	Steuer bei Hebesatz alt in € 440 %	Steuer bei vorge- schlagenem Hebesatz in € 450 %	Jahres- Differenz €	Steuer pro Monat alt €	Steuer pro Monat vorgeschlagen €	Monats- Differenz €
52,60	231,44	236,70	5,26	19,29	19,73	+ 0,44
78,90	347,16	355,05	7,89	28,93	29,58	+ 0,65
156,00	686,40	709,80	23,40	57,20	59,15	+ 1,95
263,70	1.160,28	1.186,65	26,37	96,69	98,89	+ 2,20
1.450,00	6.380,00	6.525,00	145,00	531,66	543,75	+ 12,09

## 2. Ersatzbemessung nach § 42 Grundsteuergesetz

Wohngröße in m <sup>2</sup>	Steuer bei Hebesatz alt in € 440 %	Steuer bei vorge- schlagenem Hebesatz in € 450 %	Jahres- Differenz €	Steuer pro Monat alt €	Steuer pro Monat vorgeschlagen €	Monats- Differenz €
40	58,80	60,00	1,20	4,90	5,00	+ 0,10
60	88,20	90,00	1,80	7,35	7,50	+ 0,15
80	117,60	120,00	2,40	9,80	10,00	+ 0,20
100	147,00	150,00	3,00	12,25	12,50	+ 0,25
120	176,40	180,00	3,60	14,70	15,00	+ 0,30

Aus beiden Tabellen ist die monatliche Mehrbelastung durch die beantragte Hebesatzveränderung zu erkennen. Sowohl die m<sup>2</sup> Wohnfläche in Beispiel 2 als auch die Messbeträge aus Beispiel 1 sind frei gewählt.

Laut Vorschlag erhöht sich die Grundsteuer, bezogen auf das jetzige Niveau, um jeweils 2,27 %.

Die Erhöhung betrifft sowohl die Eigentümer von eigengenutzten Grundstücken sowie auch alle Wohnungsmieter der Stadt Halle (Saale), da die Grundsteuer zu den umlagefähigen Betriebskosten zählt.

## Zusammenfassung

Die Haushaltsplanung basiert auf Soll-Werten, die sich anhand der eingestellten Grundsteuermessbeträge aller besteuerten Grundstücke ermitteln lassen.

Erst mit der Jahresrechnung stehen die tatsächlich realisierten Ist-Einnahmen und die evtl. Einnahmeausfälle fest.

Bei der Berechnung der Effekte der Grundsteuerhebesatzerhöhung sind die Ist-Werte maßgeblich.

In der folgenden Tabelle sind die finanziellen Auswirkungen der vorgeschlagenen Hebesatzerhöhung von derzeit 440 v.H. auf 450 v. H. für die Mehreinnahmen im Haushaltsplan 2010 dargestellt:

Grundsteuer B	Hebesatz 440 %	beantragter Hebesatz von 450 %	Differenz
Jahressollstellung	23.024.287,33 €	23.547.566,59 €	523.279,26 €

Ausgehend von der Ist-Erfüllung ist durch die beantragte Hebesatzerhöhung mit einer tatsächlichen Mehreinnahme von etwa 500.000 € zu rechnen.

### III. Gewerbesteuer

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt mit 450 v. H. unverändert bestehen.