

## BESCHLUSSVORLAGE

### für die Sitzung des Gemeinderates vom 13.11.2024

Amt/Sachbearbeiter: Kämmerei / Kathrin Kerber

Datum: 06.11.2024

öffentlich

nichtöffentlich

**Tagesordnungspunkt: TOP\_11\_Beschlussvorlage zum Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Gemeinde Ellefeld (Hebesatzsatzung)**

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ellefeld beschließt die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Festsetzung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde Ellefeld in einer Hebesatzsatzung für das Jahr 2025.

Gesetzliche Anzahl der Gemeinderäte: 15 + 1      Anzahl der anwesenden Gemeinderäte:  
(16 Sitze, 1 Sitz ist unbesetzt)

#### Abstimmungsergebnis:

Ja – Stimmen:

Nein – Stimmen:

Enthaltungen:

Aufgrund § 20 SächsGemO befangen:

lt. Beschlussvorschlag

abweichender Beschluss

Bei der Behandlung und Beschlussfassung haben keine Mitglieder des Gemeinderates mitgewirkt, für die nach § 20 SächsGemO ein Mitwirkungsverbot besteht.

J. Kerber  
Bürgermeister

**Sachbericht:**

**Gesetzliche Grundlage:**

*§ 25 Grundsteuergesetz, § 16 Gewerbesteuergesetz, § 7 Sächsisches Kommunalabgabengesetz i. V. m. § 4 SächsGemO*

**Begründung:**

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit einem Urteil am 10.04.2018 die Einheitsbewertung für die Grundstücke als verfassungswidrig erklärt. Bis dato existierten in Deutschland drei verschiedene Einheitsbewertungen. Im November 2019 wurde durch den Bundestag und den Bundesrat das Grundsteuerreformgesetz, welches ab 01.01.2025 umgesetzt wird, verabschiedet.

Für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer benötigen die heheberechtigten Städte und Gemeinden von den Finanzämtern die Daten der Grundsteuer-Messbescheide. Ab 01.07.2022 bis zum 31.01.2023 konnten die Steuerpflichtigen ihre Erklärungen zur Feststellung der neuen Einheitswerte beim Finanzamt abgeben. Ab diesem Datum wurden anhand der Steuererklärungen der Steuerpflichtigen die Grundsteuermessbeträge neu festgesetzt und die Daten an die Gemeinden weitergeleitet. Im Rahmen der Grundsteuerreform erfolgt die Mitteilung dieser Daten ab dem Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 nur noch in digitaler Form.

Die Festsetzung der Grundsteuer durch die Gemeinden ist bis zum 31.12.2024 zu erledigen. Am 31.12.2024 erlöschen die alten Messbeträge für alle Grundstücke per Gesetz. Diese sind durch die neuen Messbeträge ab 01.01.2025 zu ersetzen und die Grundsteuer neu zu erheben.

Die Grundsteuerreform ab 01.01.2025 soll aufkommensneutral umgesetzt werden, das heißt, das aktuelle Grundsteuergesamtaufkommen pro Kommune soll nach der Reform annähernd unverändert bleiben. Da sich die Grundsteuerfestsetzung für die einzelnen Steuerzahler verändert, sind die Hebesätze für die Grundsteuer A und B neu festzusetzen.

Das Steueramt der Gemeinde Ellefeld liegt arbeitstechnisch im Zeitplan, sodass ab 01.01.2025 die neuen Bescheide verschickt werden können. Allerdings liegen beim Finanzamt Plauen eine uns unbekannt Anzahl an Widersprüchen vor (geschätzt ca. 20 %), welche im Laufe der nächsten vier Jahre vom Finanzamt zu entscheiden und festzusetzen sind.

In der Anlage zu dieser Vorlage sind die sich aus dem aktuellen Bearbeitungsstand abzuleitenden Hebesätze ab 01.01.2025 errechnet. Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, für ein neutrales Gesamtsteueraufkommen der Grundsteuer A und B (Gewerbesteuer ohne Änderung) folgende Hebesätze mit der in der Anlage vorgelegten Hebesatzsatzung ab 01.01.2025 zu beschließen:

Grundsteuer A – 250 %  
Grundsteuer B – 430 %  
Gewerbesteuer – 380 %

Die aktuellen Hebesätze der Gemeinde Ellefeld betragen seit 01.01.2013:  
Grundsteuer A – 290 %, Grundsteuer B – 390 % und Gewerbesteuer – 380 %.

Mit der Grundsteuerreform wäre es den Kommunen möglich, einen Hebesatz für die Grundsteuer C neu einzuführen. Dieser Hebesatz soll der Mobilmachung baureifer Grundstücke dienen und zur Vermeidung unschöner Baulücken beitragen, sowie Spekulationsgewinnen zwischen Kauf und Verkauf entgegenwirken. Aufgrund der unerheblich geringen Anzahl solcher Flächen im Gemeindegebiet und des sehr komplizierten Verfahrens der Berechnung wird auf die Erhebung der Grundsteuer C ab 01.01.2025 verzichtet.