

**VORLAGE**

Nr. *2 15/2024*

für die 5. ordentliche, öffentliche Sitzung des Stadtrates der Stadt Hohenstein-Ernstthal am  
17.12.2024

---

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Gegenstand der Vorlage:      | Beschluss über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer 2025/2026 (Hebesatzsatzung) |
| 2. Einbringer:                  | Oberbürgermeister   |
| 3. Gesetzliche Grundlage:       | Grundsteuergesetz, Gewerbesteuergesetz, Sächsisches Kommunalabgabengesetz, Sächsische Gemeindeordnung     |
| 4. Bereits gefasste Beschlüsse: | Bekanntnis zur aufkommensneutralen Grundsteuerreform Vorlage 2/52/2024                                    |
| 5. Finanzielle Auswirkungen:    | keine   |
| 6. Sprecher:                    | Oberbürgermeister   |
| 7. Abgestimmt mit:              | VA am 05.12.2024  |
| 8. Änderungen durch Ausschuss:  | /   |
| 9. Zusatzverteiler:             |   |
- 

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Hohenstein-Ernstthal beschließt die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer 2025/2026 entsprechend beigefügter Satzung.

  
Kluge  
Oberbürgermeister

## **Begründung/Sachverhalt:**

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Grundstückswerte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Der Gesetzgeber musste bis 31.12.2019 die Grundsteuer neu regeln. Die Grundsteuer auf Basis der Einheitswerte darf noch bis zum 31.12.2024 erhoben werden. Darüber hinaus sind die Steuerbescheide nach bisherigem Recht aufgehoben.

Für die Erhebung der Grundsteuer für das Jahr 2025 ist der Erlass neuer Grundsteuerbescheide erforderlich. Aufgrund der Regelung des § 266 Absatz 4 Bewertungsgesetz (BewG) können die für 2024 bestehenden Bescheide nicht mehr als Grundlage für Vorauszahlungen im Jahr 2025 herangezogen werden.

Die Hebesätze sind Bestandteil der Haushaltssatzung. Da die Haushaltssatzung für die Jahre 2025/2026 nicht vor Beginn des Haushaltsjahres 2025 beschlossen wird, ist es erforderlich, die Hebesätze in einer gesonderten Satzung – Hebesatzsatzung – zu beschließen.

Der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal hat sich in seiner Sitzung am 28.05.2024 zu einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform bekannt.

Um so viel Unsicherheit wie möglich zu vermeiden, wurde eine Verarbeitungsquote von 90 % angestrebt. Diese konnte nicht erreicht werden. Die derzeitige Quote liegt bei 86 %. Aus diesem Grund basieren die derzeitigen Hebesätze noch immer auf Schätzungen, da noch nicht alle Messbeträge durch das Finanzamt übermittelt wurden bzw. bei 299 Fällen noch immer Klärungsbedarf seitens des Finanzamtes besteht.

Die Festsetzung der Hebesätze ist eine kommunale Selbstverwaltungsangelegenheit. Ein Abweichen von der Aufkommensneutralität hat daher keine rechtlichen Folgen.

### **Grundsteuer A:**

Für die Veranlagung der Grundsteuer A, welche für den Grundbesitz von Betrieben der Forst- und Landwirtschaft erhoben wird, gelten ab 01.01.2025 im Rahmen der Grundsteuerreform neue Regeln für die Besteuerung. Es erfolgt ein Wechsel von Nutzer- zur Eigentümerbesteuerung.

Das Grundsteueraufkommen aus der Grundsteuer A bei dem derzeitigen Hebesatz von 300 v. H. beträgt 13.259 EUR. Die Summe der bereits erfassten Messbeträge beträgt zum derzeitigen Zeitpunkt 3.349,90 EUR. Somit müsste ein Hebesatz von 396 v. H. zur Aufkommensneutralität angesetzt werden.

Für die Grundsteuer A konnte vom SMF aufgrund des geringen Bearbeitungsstandes in den Finanzämtern keine belastbare Berechnung durchgeführt werden, um einen statistischen Hebesatz zu prognostizieren.

### **Grundsteuer B:**

Die Grundsteuer B wird auf das Grundvermögen, also das Eigentum an Grund und Boden einschließlich ggf. vorhandener Gebäude erhoben. Das Sächsische Staatsministerium der Finanzen hat zum Stichtag 31. März 2024 eine statistische Berechnung durchgeführt, um für jede sächsische Gemeinde den Hebesatz zu ermitteln, welcher Hebesatz zur Anwendung kommen müsste, um Aufkommensneutralität herzustellen.

Für Hohenstein-Ernstthal wurde eine Spanne von 375 v. H. bis 410 v. H. prognostiziert.

Im Kalenderjahr 2024 beträgt das Grundsteueraufkommen aus der Grundsteuer B bei einem Hebesatz von 450 v. H. 1.657.739 EUR. Die Summe der bereits erfassten Messbeträge beträgt zum derzeitigen Zeitpunkt 431.282,31 EUR. Somit müsste ein Hebesatz von 385 v. H. angewendet werden, um Aufkommensneutralität herzustellen.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer muss in dieser Satzung mit beschlossen werden, bleibt aber unverändert.

## **Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer**

Aufgrund des § 25 Grundsteuergesetz (GrStG), des § 16 Gewerbesteuergesetz (GewStG) und des § 7 Absatz 4 Sächsisches Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) hat der Stadtrat der Stadt Hohenstein-Ernstthal in seiner Sitzung am 17.12.2024 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Erhebungsgrundsatz

Die Stadt Hohenstein-Ernstthal erhebt von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz eine Grundsteuer nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und eine Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

### § 2 Hebesätze

Die Hebesätze werden wie folgt festgesetzt:

#### 1. Für die Grundsteuer

a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 396 v. H.  
der Steuermessbeträge,

b) für bebaute und unbebaute Grundstücke (Grundsteuer B) auf 385 v. H.  
der Steuermessbeträge.

2. Für die Gewerbesteuer auf 400 v. H.  
der Steuermessbeträge.

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2026 außer Kraft.

Hohenstein-Ernstthal, den

Kluge  
Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO:

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn 1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist, 2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, 3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, 4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.