



Tagesordnung der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Roßbach

Die öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Roßbach findet

am: 04.11.2024
um: 19:00 Uhr
im: Sportlerheim Roßbach, Leipziger Straße 23, 06242 Braunsbedra

mit folgender **Tagesordnung** statt:

öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ortschaftsrates und der Beschlussfähigkeit
2. Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung im öffentlichen Teil
3. Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nicht öffentlicher Sitzung
4. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift und Feststellung der Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 19.08.2024
5. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Sitzung vom 19.08.2024
6. Einwohnerfragestunde
7. Bericht des Ortsbürgermeisters
8. Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Braunsbedra SR-620/2024
9. Berufung einer Führungskraft für die Ortsfeuerwehr Leiha SR-622/2024
10. Anfragen und Anregungen

nicht öffentlicher Teil:

11. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift und Feststellung der Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 19.08.2024
12. Verpachtung einer Fläche in Roßbach, Karl-Marx-Platz OR-083/2024
13. Bericht des Ortsbürgermeisters
14. Anfragen und Anregungen
15. Schließung der Sitzung

Protokoll

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Roßbach

Sitzungstermin:	Montag, den 04.11.2024
Ort:	Sportlerheim Roßbach, Leipziger Straße 23, 06242 Braunsbedra
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:05 Uhr

Anwesende Mitglieder

Ortschaftsräte

Herr Ronald Eisenhut - Einzelbewerber
Herr Jörg Härzer - AFD
Herr Rocco Landgraf - CDU
Herr Thomas Mai - CDU
Herr Maik Pippel - SPD

Verwaltung

Frau Madlen Beyer -
Frau Ulrike Böhm -
Herr Holger Goette -
Frau Conny Pohl -

Tagesordnung

öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ortschaftsrates und der Beschlussfähigkeit
- 2 Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung im öffentlichen Teil
- 3 Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nicht öffentlicher Sitzung
- 4 Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift und Feststellung der Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 19.08.2024
- 5 Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Sitzung vom 19.08.2024
- 6 Einwohnerfragestunde
- 7 Bericht des Ortsbürgermeisters
- 8 Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Braunsbedra
- 9 Berufung einer Führungskraft für die Ortsfeuerwehr Leiha
- 10 Anfragen und Anregungen

nicht öffentlicher Teil:

- 11 Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift und Feststellung der Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 19.08.2024
- 12 Verpachtung einer Fläche in Roßbach, Karl-Marx-Platz
- 13 Bericht des Ortsbürgermeisters
- 14 Anfragen und Anregungen
- 15 Schließung der Sitzung

Niederschrift

öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung, der fehlenden Mitglieder des Ortschaftsrates und der Beschlussfähigkeit

Herr Mai eröffnet die Ortschaftsratsitzung. Er begrüßt alle anwesenden Ortschaftsräte und Gäste.

Herr Mai stellt fest, dass die Tagesordnung zur Sitzung entsprechend veröffentlicht wurde und den Ortschaftsräten mit der Einladung zugegangen ist. Die Ladungsfrist wurde eingehalten. Der Ortschaftsrat ist beschlussfähig.

Herr Mai begrüßt Frau Härzer, Mitarbeiterin der Stadtverwaltung Braunsbedra, welche vor Ort war, um TOP 8 zu erläutern.

2. Entscheidung über Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung im öffentlichen Teil

Es gibt keine Änderungsanträge zur Tagesordnung im öffentlichen Teil.

Herr Mai bittet um Abstimmung des öffentlichen Teils der Tagesordnung:

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen
5	5	5	-	-	-

3. Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung über die Behandlung von Tagesordnungspunkten in nicht öffentlicher Sitzung

Herr Mai bittet um Abstimmung der Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil.

Herr Mai bittet um Abstimmung des öffentlichen Teils der Tagesordnung:

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen
5	5	5	-	-	-

4. Entscheidung über Einwendungen zur Niederschrift und Feststellung der Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung vom 19.08.2024

Es gibt zum öffentlichen Teil des Protokolls vom 19.08.2024. keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

Herr Mai bittet um Abstimmung des öffentlichen Teils des Protokolls vom 19.08.2024:

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen
5	5	5	-	-	-

5. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Sitzung vom 19.08.2024

Herr Mai informiert, dass am 19.08.2024, im nicht öffentlichen Teil der Sitzung, folgende Beschlüsse gefasst wurden:

TOP 11(OR-082/2024)

Verpachtung dreier Flurstücke in der Gardinenstraße im Ortsteil Roßbach |

6. Einwohnerfragestunde

Ein Bürger berichtet, dass sich der Fußweg im Zeuchfelder Weg anhebt und hiervon eine Unfallgefahr ausgehe.

Ein weiterer Bürger fragt an, ob es neue Erkenntnisse zum Wasserstand der Hasse gebe.

Ein anderer Bürger antwortet auf die vorherige Frage und sagt, es gebe weniger Wasser in der Hasse als letztes Jahr zu dieser Zeit. Außerdem merkt ein Bürger an, dass die Strukturfördermittel BRB nicht für die Hasse verwendet werden können, da sie zweckgebunden seien.

7. Bericht des Ortsbürgermeisters

Herr Mai informiert:

- die Begehung der SAZA ist erfolgt und ihm wurde das Gelände umfassend gezeigt
 - es gibt einen enormen Umbauaufwand bei der SAZA
 - die Biogasanlage sei in Betrieb und in Zukunft werde die Belastung durch die SAZA für die Bürger geringer ausfallen als früher
-

8. Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der SR-620/2024 Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Braunsbedra

Frau Härzer erläutert die Beschlussvorlage.

Begründung der Vorlage:

Nach Art. 106 Abs. 6 des Grundgesetzes steht den Gemeinden das Aufkommen der Realsteuern zu. Realsteuern sind die Grundsteuer und die Gewerbesteuer. Die Gemeinden bestimmen mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages die Grund- und Gewerbesteuer zu erheben ist (Hebesatz).

Entwicklung der Grundsteuern

Die Grundsteuer war über Jahrhunderte eine der wichtigsten Steuereinnahmen des Staates. Sie zählt zu den ältesten Formen der Besteuerung und existierte bereits im Altertum bei den Ägyptern, Griechen und Römern.

In der Antike wurden nachweislich bei den Römern Vermessungen zum Zwecke der Steuererhebung ausgeführt. Die Vorläufer der heutigen Grundsteuer sind im Mittelalter als ein Gebilde von vielfältigen Leistungen und Abgaben in Naturalien und Geld zu finden.

Bereits vor ca. 150 Jahren wurden mit der Errichtung eines Grundsteuerkatasters in Preußen die ersten Anfänge des modernen Katasterwesens geschaffen. Am 21. Mai 1861 beschloss das preußische Abgeordnetenhaus, nach mehrjährigen Auseinandersetzungen, die Reformierung der Grund- und Gebäudesteuer.

Durch die Miquel'sche Steuerreform von 1891/93 wurde die Grundsteuer in Preußen grundsätzlich den Gemeinden überlassen.

Angesichts der Finanznot nach dem Ersten Weltkrieg wurde bei der Reichsfinanzreform 1920 den Ländern die Ausschöpfung dieser Steuer direkt zur Pflicht gemacht. Die daraufhin entstehenden unterschiedlichen Landesregelungen wurden erst bei der Realsteuerreform von 1936 durch ein einheitliches Grundsteuergesetz abgelöst, das die Erträge allgemein den Gemeinden zusprach. Nach 1945 sind in verschiedenen Ländern neue Grundsteuervorschriften erlassen worden, die 1951 durch ein bundeseinheitliches Grundsteuergesetz abgelöst wurden. In den Jahren 1961 und 1962 bestand neben der Grundsteuer A und B ein Typ C (Baulandsteuer), der unbebaute, aber baureife Grundstücke stärker belastete, um ein erhöhtes Angebot an Bauland zu bewirken.

Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten, den sogenannten Einheitswerten. In den alten Bundesländern werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den neuen Bundesländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte werden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl nach altem Recht bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden bestimmt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl in den alten Bundesländern als auch in den neuen Bundesländern sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

Mit der Reform werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und die Grundsteuer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fortentwickelt. Die Änderungen durch die Grundsteuerreform hat der Bundesgesetzgeber in einem aus drei Gesetzen bestehenden Gesetzespaket festgeschrieben:

- **Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts:**

Dieses Gesetz enthält u. a. die neuen Bewertungsregeln für Zwecke der Grundsteuer auf Bundesebene. Es sieht vor, dass der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet wird, d. h. mit den am 1. Januar 2022 bestehenden Verhältnissen. Hierfür sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln.

- **Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung:**

Mit diesem Gesetz wird den Gemeinden das Recht eingeräumt, ab dem Jahr 2025 aus städtebaulichen Gründen auf unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen.

- **Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 72, 105 und 125b):**

Hiermit wurde die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Grundgesetz festgeschrieben. Gleichzeitig wurde den Ländern das Recht eingeräumt, bei der Grundsteuer eigene, vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen einzuführen. Von dieser Möglichkeit haben fünf Länder Gebrauch gemacht (Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen). Das Saarland und Sachsen wenden grundsätzlich das Bundesmodell an, haben allerdings vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen eingeführt.

Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen und kommt ihren Bürgerinnen und Bürgern zugute. Mit den Einnahmen aus der Grundsteuer wird auch die kommunale Infrastruktur finanziert, unter anderem Kindertagesstätten, Schulen und Straßen.

Ziel der Stadt Braunsbedra ist es, die Grundsteuerreform so zu gestalten, dass sie im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 insgesamt aufkommensneutral ist. Dies soll durch eine entsprechende Anpassung der Hebesätze der Grundsteuer erreicht werden.

Die Aufkommensneutralität ist eine politische Zielvorgabe. Gesetzlich ist sie im neuen Grundsteuerrecht nicht fixiert, weil dies einen Eingriff in die verfassungsrechtliche garantierte Hebesatzautonomie der Gemeinden (Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz) darstellen würde. Aus demselben Grund scheidet Maßnahmen der Kommunalaufsichtsbehörde zur Sicherstellung oder Durchsetzung des Ziels der Aufkommensneutralität aus. Aufkommensneutralität bedeutet aber nicht, dass die Grundsteuer für den einzelnen Grundstückseigentümer gleich bleibt.

Die Grundsteuerreform soll ja gerade eine Aktualisierung der Grundsteuerwerte herbeiführen und zu mehr Steuergerechtigkeit führen. Aus verfassungsrechtlichen Gründen ist es unver-

meidlich, dass ein Teil der Grundstückseigentümer künftig höher belastet wird als heute, ein anderer Teil dagegen weniger Grundsteuer zahlen muss.

Das Bundesland Sachsen-Anhalt hat sich bei der Grundsteuerreform für das Bundesmodell entschieden. Ein eigenes Ländermodell wurde nach intensiver Prüfung letztlich abgelehnt. Im Vergleich zu weniger komplexen Ländermodellen, werden damit relativ viele Angaben für die Grundsteuererklärung benötigt.

Das dreistufige System

Beim Bundesmodell wird die Grundsteuer in einem dreistufigen Verfahren ermittelt:

1. Stufe: Ermittlung des Grundsteuerwerts
2. Stufe: Anwendung der Steuermesszahl und Berechnung des Steuermessbetrags
3. Stufe: Anwendung des Hebesatzes

Die kurze **Berechnungsformel für die Grundsteuer** lautet:

$$\text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Vor allem hinter dem Grundsteuerwert verbergen sich aber noch einige sehr ausführliche Rechenschritte.

Grundsteuerwert (Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren)

Für die Berechnung des Grundsteuerwerts **bei bebauten Grundstücken** gibt es zwei Verfahren:

- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Das **Ertragswertverfahren** gilt für

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mietwohngrundstücke und
- Wohnungseigentum.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung bei

- Geschäftsgrundstücken,
- gemischt genutzten Grundstücken,
- Teileigentum und
- sonstigen bebauten Grundstücken.

Je nach Bewertungsverfahren fließen **unterschiedliche Faktoren** in die Berechnung ein.

Für das **Ertragswertverfahren** zählen insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete

Berechnung nach dem Ertragswertverfahren:

Berechnungsschema Ertragswertverfahren	
monatliche Nettokaltmiete je qm Wohnfläche (Anlage 39 zum Bewertungsgesetz (BewG))	
+/- Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	
× 12	
= jährlicher Rohertrag	jährlicher Rohertrag
	- Bewirtschaftungskosten (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlage 40 zum BewG)
	= jährlicher Reinertrag
	× Vervielfältiger (abhängig vom Alter des Gebäudes, Anlagen 37 und 38 zum BewG)
	= Barwert des Reinertrags
Grundstücksfläche	
× Bodenrichtwert	
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	
= Bodenwert	
× Abzinsungsfaktor	
= abgezinster Boden-	+ abgezinster Boden-

wert	wert
	= Grundsteuerwert

Die relevanten Faktoren beim **Sachwertverfahren** sind unter anderem:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Alter des Gebäudes
- Brutto-Grundfläche des Gebäudes
- Herstellungskosten des Gebäudes

Berechnung nach dem Sachwertverfahren:

Berechnungsschema Sachwertverfahren	
Normalherstellungskosten in €/qm	
× Baupreisindex	
× Brutto-Grundfläche des Gebäudes	
= Gebäudenormalherstellungswert	
– Alterswertminderung (abhängig vom Alter des Gebäudes)	
= Gebäudesachwert	Gebäudesachwert
Grundstücksfläche	
× Bodenrichtwert	
= Bodenwert	+ Bodenwert
	= vorläufiger Sachwert
	× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)
	= Grundsteuerwert

Beispiele für die Berechnung der neuen Grundsteuer nach Bundesmodell

Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus, Baujahr 1997, hat eine Wohnfläche von 94 qm. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 533,60 €. Es gilt die Mietniveaustufe 2. Die Grundstücksfläche beträgt 294 qm. Der Bodenrichtwert liegt bei 35 €/qm. Die Gemeinde hat einen Hebesatz von 400 v. H. festgelegt.

So berechnet sich die Grundsteuer (Bewertung zum Stichtag 01.01.2022):

Berechnungsschema Einfamilienhaus im Ertragswertverfahren			
monatliche Nettokaltmiete (Anlage 39 zum BewG)	533,60 €		
+/- Zuschlag/Abschlag abhängig von der Mietniveaustufe	+ 10 %		
× 12	× 12		
= jährlicher Rohertrag	6.403,20 €	jährlicher Rohertrag	6.403,20 €
		- Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 zum BewG)	- 21 %
		= jährlicher Reinertrag	5.058,53 €
		× Vervielfältiger (Anlagen 37 und 38 zum BewG)	× 29,71
		= Barwert des Reinertrags	150.288,93 €
Grundstücksfläche	294 qm		
× Bodenrichtwert	35 €/qm		
× Umrechnungskoeffizient bei Ein- und Zweifamilienhäusern	1,19		
= Bodenwert	12.245,10 €		
× Abzinsungsfaktor	0,2572		
= abgezinster Bodenwert	3.149,44 €	+ abgezinster Bodenwert	
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	153.400 €

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

153.400 € × 0,31 ‰ × 400 v. H. = **190,21 €**

Ergebnis: Die Grundsteuer für das Einfamilienhaus beträgt jährlich 190,21 €.

bei einem Hebesatz von 510 v. H. = 242,52 €

Geschäftsgrundstück

Ein Verbrauchermarkt, erbaut 1976, hat eine Bruttogrundfläche von 955 qm. Das Grundstück ist 955 qm groß. Der Bodenrichtwert liegt bei 65 €/qm. Den Hebesatz hat die Gemeinde auf 400 v. H. festgelegt.

So berechnet sich die Grundsteuer (Bewertung zum Stichtag 01.01.2022):

Berechnungsschema Geschäftsgrundstück im Sachwertverfahren			
Normalherstellungskosten in €/qm	500 €/qm		
× Baupreisindex	× 148,6 %		
× Bruttogrundfläche des Gebäudes	× 955 qm		
= Gebäudenormalherstellungswert	709.565,00 €		
– Alterswertminderung (5/30)	– 543.999,83 €		
= Gebäudesachwert	212.869,50 €	Gebäudesachwert	165.565,17 €
Grundstücksfläche	955 qm		
× Bodenrichtwert	× 65 €/qm		
= Bodenwert	62.075 €	+ Bodenwert	+ 62.075 €
		= vorläufiger Sachwert	274.944,50 €
		× Wertzahl (Anlage 43 zum BewG)	× 0,80
		= Grundsteuerwert (abgerundet auf volle 100 €)	219.900 €

Grundsteuerwert × Steuermesszahl × Hebesatz = Grundsteuer

219.900 € × 0,34 ‰ × 400 v. H. = **299,08 €**

Ergebnis: Die Grundsteuer für den Verbrauchermarkt beträgt jährlich 373,85 €.

bei einem Hebesatz von 510 v. H. = 381,31 €

Land- und Forstwirtschaftliche Fläche

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Siebenten Abschnitt des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG)

Beispiel: Kleingartenland und Dauerkleingartenland

Die Grundstücksfläche des Gartengrundstücks beträgt 121,13 Ar. Die Gemeinde hat einen Hebesatz von 340 v. H. festgelegt.

1. Ermittlung des Reinertrages für das Kleingartenland und Dauerkleingartenland

$$\begin{array}{rcl} \text{Eigentümerfläche} \times \text{Faktor gemäß Anlage 30 BewG} & = & \text{Reinertrag} \\ 121,13 \text{ Ar} & \times & 12,35 \text{ €/Ar} & = & 1.495,96 \text{ €} \end{array}$$

2. Gartenlaube über 30 qm Bruttogrundfläche

Fläche		392 qm
Faktor gemäß Anlage 32 zum BewG		0,0662 €/qm
x Faktor gemäß § 2387 Abs. 8 BewG		3
x Faktor insgesamt		0,1986 €/qm
ergibt		77,85 €
Reinertrag		1.573,81 €

3. Ermittlung des Grundsteuerwertes des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft

$$\begin{array}{rcl} \text{Reinertrag} \times \text{Kapitalisierungsfaktor (§ 13 BewG Anlage 9a)} & = & \text{Ertragswert} \\ 1.573,81 \text{ €} \times & 18,6 & = 29.272,87 \text{ €} \\ \text{Abgerundet auf volle 100 €} & & = 29.200,00 \text{ €} \end{array}$$

4. Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

$$\begin{array}{rcl} \text{Grundsteuerwert} \times \text{Steuermesszahl (§ 14 GrstG)} & = & \text{Steuermessbetrag} \\ 29.200 \text{ €} \times & 0,55 \text{ v. T.} & = 16,06 \text{ €} \end{array}$$

5. Ermittlung der Grundsteuer

$$\begin{array}{rcl} \text{Steuermessbetrag} \times \text{Hebesatz für die Grundsteuer A} & = & \text{Grundsteuer A} \\ 16,06 \text{ €} \times & 340 \text{ v. H.} & = 54,60 \text{ €} \end{array}$$

Ergebnis: Die Grundsteuer für das Kleingartenland beträgt jährlich 54,60 €.

bei einem Hebesatz von 475 v. H. = 76,29 €

Neben der Neufestsetzung des Hebesatzes zum 01.01.2025 ist in den Kommunen die Entscheidung zutreffen, ob und ggf. in welcher Höhe zukünftig die sogenannte Grundsteuer C erhoben werden soll.

Der Hebesatz muss vorbehaltlich des § 25 Abs. 5 GrStG jeweils einheitlich für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Die Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes bestimmen und abweichend von § 25 Abs. 4 Satz 1 GrStG für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen.

Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Die Stadt Braunsbedra entscheidet sich vorerst gegen die Erhebung der Grundsteuer C, denn betrachtet man die zuvor beschriebenen Maßnahmen die notwendig sind zur Bestimmung von baureifen Grundstücken und somit zur Feststellung des Hebesatzes für die Grundsteuer C, sowie das Fehlen diesbezüglicher Erfahrungen und Gerichtsentscheidungen, rechtfertigt nicht den erhöhten Verwaltungsaufwand.

Auch solche fehlenden Anhaltspunkte erschweren eine sachgerechte Kalkulation des Hebesatzes und bietet neben den unklaren Auslegungskriterien weitere Schwachstellen für Rechtsbehelfe durch die betroffenen Steuerzahler.

Auch die veränderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau die da wären erhöhte Baukosten und Kreditzinsen, würden junge Familien, die grundsätzlich ein Einfamilienhaus bauen möchten, jedoch durch die oben genannten Belastungen noch einmal abwartet, durch die Grundsteuer C zusätzlich belastet.

Verfahren der Festsetzung der Gewerbesteuern:

Jeder Gewerbebetrieb ist gewerbesteuerpflichtig. Der Gewerbeertrag ist die alleinige Besteuerungsgrundlage. Der Gewinn, der der Einkommensteuer oder Körperschaftssteuer zugrunde gelegt wird, ist dabei Ausgangspunkt.

Bei der Ermittlung des Gewerbeertrages sind dem Gewinn bestimmte Beträge wieder hinzuzurechnen, die bei der Gewinnermittlung abgezogen werden. Die Summe des Gewinns und der Hinzurechnungen ist um bestimmte Beträge zu kürzen.

Die Gewerbesteuer von Personenunternehmen und Kapitalgesellschaften kann seit der Unternehmenssteuerreform 2008 nicht als Betriebsausgabe abgezogen werden. Um die Erhöhung der Bemessungsgrundlage auszugleichen, wurde die Gewerbesteuerermesszahl von 5 % auf 3,5 % verringert.

Die Gewerbesteuer wird wie folgt errechnet:

1. Stufe - Festsetzung durch Finanzamt

$$\text{Gewerbeertrag} \times 3,5 \% = \text{Gewerbsteuerermessbetrag}$$

Bei Einzel-/Personenunternehmen wird vom auf volle 100 € abgerundeten Gewerbeertrag ein Grundfreibetrag in Höhe von 24.500 € und bei bestimmten sonstigen juristischen Personen ein Grundfreibetrag von 5.000 € vor Multiplikation mit der Gewerbesteuerermesszahl 3,5 % abgezogen.

Beispiel:

Einzelunternehmer

Gewerbeertrag	80.000 €
<u>abzüglich Freibetrag</u>	<u>24.500 €</u>

korrigierter Gewerbeertrag	55.500 €
55.500 € x 3,5 %	1.942,50 €
Steuerermessbetrag	1.942 €

2. Stufe - Festsetzung durch Gemeinde

Gewerbesteuermessbetrag	x	Hebesatz	=	Gewerbesteuer
1.942,00 €	x	370 %	=	7.185,40 €
1.942,00 €	x	410 %	=	7.962,20 €
Unterschiedsbetrag:				776,80 €

Anrechnung auf die Einkommenssteuer:

Unternehmer dürfen die Gewerbesteuer von ihrer Einkommenssteuerschuld abziehen. Die Ermäßigung bei der Einkommenssteuer beträgt das 4-fache des Gewerbesteuermessbetrages. Die Ermäßigung darf aber nicht höher sein, als die tatsächliche Gewerbesteuer und wird nur von dem Teil der Einkommenssteuer abgezogen, der auf gewerbliche Einkünfte entfällt.

Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 410%	=	7.962,20 €	
Anrechnung auf die Einkommenssteuer			Gewerbesteu-
ermessbetrag 1.942 x 4	=	7.768,00 €	Belastung per Saldo
nach Anrechnung	=	194,20 €	

Für Kapitalgesellschaften gibt es keinen Freibetrag. Die Gewerbesteuer kann nicht angerechnet werden.

Kapitalgesellschaft mit 900.000 € Gewerbeertrag

$$\text{Gewerbesteuermessbetrag} = 900.000 \text{ €} \times 3,5 \% = 31.500 \text{ €}$$

31.500 €	x	370 %	=	116.550,00 €	Gewerbesteuer
31.500 €	x	410 %	=	129.150,00 €	Gewerbesteuer
Unterschiedsbetrag:				12.599,00 €	

Auswirkungen der Realsteuern auf den Kommunalen Finanzausgleich

Durch die Hebesatzautonomie hat jede Gemeinde die Möglichkeit, im Gegensatz zum kommunalen Einkommensteueranteil, die Steuersatzhöhe der Realsteuern selbst zu bestimmen. Aufgrund dieses Sachverhaltes werden normierte Steuereinnahmen im Kommunalen Finanzausgleich verwendet. Würden die tatsächlich erzielten Steuereinnahmen als Grundlage des

Kommunalen Finanzausgleichs verwendet, konnte eine Kommune den Steuersatz senken und würde die Steuermindereinnahmen durch erhöhte Schlüsselzuweisungen kompensieren.
Die Hebesätze im Finanzausgleichsgesetz von 2024 sind wie folgt festgeschrieben:

Grundsteuer A	-	320
Grundsteuer B	-	380
Gewerbsteuer	-	350

Eine Erhöhung der Hebesätze im Finanzausgleichsgesetz ab 2025 ist zu erwarten. Die durchschnittlich gewogenen Hebesätze 2024 der kreisangehörigen Kommunen liegen bei:

Grundsteuer A	-	344
Grundsteuer B	-	403
Gewerbsteuer	-	369

Zusammenfassung

Die letzte Anpassung der Hebesätze der Stadt Braunsbedra erfolgte im Jahr 2022:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Gewerbsteuer
Bis 31.12.1991	200 %	300 %	300 %
Ab 01.01.1992	210 %	305 %	305 %
Ab 01.01.2017	280 %	355 %	335 %
Ab 01.01.2022	340 %	400 %	370 %
Beschlussvorlage	475 %	510 %	410 %

Die Hebesätze der Stadt Braunsbedra liegen inzwischen unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte.

Stadt	Hebesatz Grundsteuer A	Hebesatz Grundsteuer B	Hebesatz Gewerbsteuer
Halle	259	493	450
Merseburg	366	495	404
Bad Lauchstädt	340	430	380
Mücheln	320	380	350
Braunsbedra(Vorlage)	340	400	370

Durch die Erhöhung der Hebesätze werden Mehrerträge bei der Grundsteuer A in Höhe von ca. 1.120,60 € und bei der Grundsteuer B in Höhe von ca. 4.111,77 € erwartet. |

Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Braunsbedra

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra beschließt die

Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer in der Stadt Braunsbedra (Hebesatzsatzung)

Aufgrund des §§ 5, 8 und 99 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG-LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBL. LSA S. 288), in der jeweils geltenden Fassung sowie der §§ 1, 2 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1996 (GVBL. LSA S. 405), in der jeweils geltenden Fassung i. V. m. §§ 1 und 25 Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965) in der ab 01.01.2025 geltenden Fassung des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts vom 26.11.2019 (BGBl. I S.1794) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16.02.2022 (BGBl. I, S. 2294), sowie des §§ 1,4 und 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167) in der jeweils geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Braunsbedra in seiner Sitzung am 10.12.2024 folgende Änderungssatzung über die Hebesätze der Stadt Braunsbedra beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Stadt Braunsbedra über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) vom 07.10.2009 in der Fassung der zweiten Satzung vom 01.01.2022 wird im Einzelnen wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

Die Steuersätze für Realsteuern werden ab dem 01.01.2025 wie folgt festgesetzt:

- Grundsteuer A 475 v. H.
- Grundsteuer B 510 v. H.
- Gewerbesteuer 410 v. H.

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2025 in Kraft.

Braunsbedra, den 10.12.2024

Steffen Schmitz
Bürgermeister

Der Ortschaftsrat diskutiert die Beschlussvorlage und schlägt die Anpassung der Steuersätze für Realsteuern ab dem 01.01.2025 wie folgt vor:

- Grundsteuer A 540 v. H.
- Grundsteuer B 510 v. H.
- Gewerbesteuer 400 v. H.

Es erfolgt keine Abstimmung der Beschlussvorlage, da der Ortschaftsrat nur angehört wird.

9 . Berufung einer Führungskraft für die Ortsfeuerwehr Leiha SR-622/2024

Herr Mai erläutert die Beschlussvorlage.

Am 29. Februar 2020 wurde Herr Thomas Lützkendorf zum stellv. Ortswehrleiter der OF Leiha gewählt.

Kamerad Lützkendorf hatte noch nicht die erforderliche Qualifikation, um berufen werden zu können und wurde befristet beauftragt.

Auf Grund der Coronapandemie und limitierten Lehrgangsplätzen am Institut für Brand- und Katastrophenschutz konnte Kamerad Lützkendorf erst im Oktober dieses Jahres den Lehrgang „Leiter einer Feuerwehr“ absolvieren.

Gemäß § 15 Abs. 3 BrSchG LSA in der derzeit geltenden Fassung erfolgt die Berufung vgl. Führungskräfte für die Dauer von 6 Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis auf Zeit durch den Stadtrat.

Die Anhörung des Kreisbrandmeisters ist erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Braunsbedra beschließt die Berufung des Kameraden Thomas Lützkendorf zum stellvertretenden Ortswehrleiter der Ortsfeuerwehr Leiha in das Beamtenverhältnis als Ehrenbeamter für die Dauer von 6 Jahren.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder	anwesend	ja	nein	enthalten	ausgeschlossen
5	5	5	-	-	-

10 . Anfragen und Anregungen

Es gibt keine Anfragen oder Anregungen.

nicht öffentlicher Teil:
