Stadt Genthin

Sitzungsperiode 2024 - 2029

Beschlussvorlage

2024-2029/SR-160
Status: öffentlich

Bereich	Fachbereich Finanzen (Fi)	Erstellungsdatum:	12.11.2026
Bearbeiter	Frau John	Aktenzeichen	22.11.03/2027

Betreff:

Hebesatzsatzung 2027

Beratungsfolge:			**Abstimmung**			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
24.11.2026	Finanzausschuss	Vorberatung				
21.01.2027	Hauptausschuss	Vorberatung				
28.01.2027	Stadtrat der Stadt Genthin	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung: ☐ **beschlossen** ☐ **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt die Neufassung der Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Grund- und Gewerbesteuer der Stadt Genthin (Hebesatzsatzung) gemäß dem beigefügten Satzungsentwurf rückwirkend zum 01.01.2027.

Variante 1 (Anlage 1) Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes für sämtliche Grundstücke der Grundsteuer B

- **Hebesatz Grundsteuer A 370 v. H.**
- **Hebesatz Grundsteuer B 574 v. H.**
- **Hebesatz Gewerbesteuer 360 v. H.**

Variante 2 (Anlage 2) Festsetzung differenzierter Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke

- **Hebesatz Grundsteuer A 370 v. H.**
- **Hebesatz Grundsteuer B 446 v. H. (Wohngrundstücke)**
- **Hebesatz Grundsteuer B 904 v. H. (Nichtwohngrundstücke)**
- **Gewerbesteuer 360 v. H.**

Variante 3 (Anlage 3) Festsetzung differenzierter Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke (

- **Hebesatz Grundsteuer A 370 v. H.**
- **Hebesatz Grundsteuer B 480 v. H. (Wohngrundstücke)**
- **Hebesatz Grundsteuer B 650 v. H. (Nichtwohngrundstücke)**
- **Gewerbesteuer 360 v. H.**

(Bettina Dreweck)
Fachbereichsleiterin

(Dagmar Turian)
Bürgermeisterin

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 wurde die Bewertung der Grundstücke auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Die bisherigen Einheitswerte wurden, durch die nach den Bewertungsregelungen ermittelten Grundsteuerwerte ersetzt.

Das politische Ziel der Reform war es, dass die Umsetzung der Grundsteuerreform aufkommensneutral ist, also insgesamt keinen Geldzuwachs oder -verlust verursacht. Das bedeutet nicht, dass es für den Steuerpflichtigen eine Belastungsneutralität bei der Grundsteuer geben muss. Die Steuerzahlung für Steuerpflichtige kann sich aufgrund der neuen Steuermessbeträge in Verbindung mit dem Hebesatz im Vergleich zum alten Recht jedoch ändern.

Die Neubewertung der Grundstücke hat zu Veränderungen bei den Grundsteuermessbeträgen und damit zu Verschiebungen der individuellen Grundsteuerbelastung geführt.

Mit dem Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt (GrStHsG LSA) hat der Landesgesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, bei der Grundsteuer B unterschiedliche Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke festzusetzen. Für die Festsetzung der Grundsteuer B kommen damit grundsätzlich zwei Varianten in Betracht:

Variante 1 (Anlage 1):Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes für sämtliche Grundstücke der Grundsteuer B.

Variante 2 (Anlage 2):Festsetzung differenzierter Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke Grundsteuer B.

2. Entwicklung der Grundsteuermessbeträge seit der Grundsteuerreform und deren Auswirkungen

Die Verwaltung hat die Entwicklung der Grundsteuermessbeträge und deren Auswirkungen auf das Grundsteueraufkommen untersucht. Hierbei waren die Messbeträge der Grundstücksgruppen (Wohngrundstücke/Nichtwohngrundstücke) vor und nach der Reform zu betrachten. Zur Kategorie Wohngrundstücke gehören die Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum. Zur Kategorie Nichtwohngrundstücke gehören die gemischt genutzten Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, sonstig bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Teileigentum. Die Auswertung der Grundsteuermessbeträge stellt sich wie folgt dar:

Kennzahl	**Wohngrundstücke**	**Nichtwohn-grundstücke**	**SUMME**
Vergleichbares Messbetragsvolumen 2024 in Euro [Summe Wohngrundstücke dav. 168.042,96 € Ein- u. Zweifamilienhäuser. u.w. und Ersatzbemessung v. 64.397,62 € (bis 2024 keine Einheitswerte/Messbeträge)] *(Anteil am Gesamtvolumen in Prozent)*	232.440,58 *56,10 v. H.*	181.852,63 *43,90 v. H.*	414.293,21 *100,00 v. H.*
Messbetragsvolumen 2025 nach neuem Recht in Euro *(Anteil am Gesamtvolumen in Prozent)*	218.669,30 *72,15 v. H.*	84.409,37 *27,85 v. H.*	303.078,67 *100,00 v. H.*
Veränderung in Euro	- 13.771,28	- 97.443,26 €	- 111.214,54

Veränderung in Prozent (gerundet)	- 5,9246 v. H. rd. - 6 v. H.	- 53,5836 v. H. rd. – 54 v. H.	-26,8444 v. H. rd. – 27 v. H.

Diese Auswertung verdeutlicht, dass sich das Grundsteuermessbetragsvolumen in Folge der Neubewertung nicht nur insgesamt um rd. 27 v. H. verringert, sondern insbesondere eine erhebliche Verschiebung zugunsten der Wohngrundstücke stattgefunden hat. Während deren Anteil am Gesamtvolumen gestiegen ist, ist der der Nichtwohngrundstücke entsprechend zurückgegangen.

Bereits mit dem Beschluss des Stadtrates, Nr. 2024-2029/SR-043 vom 12.12.2024 zur Hebesatzsatzung ab 01.01.2025 wurde auf mögliche Belastungsverschiebungen innerhalb der Grundsteuer B und auf die Möglichkeit der Anwendung von differenzierten Hebesätzen gemäß des Grundsteuerhebesatzgesetzes Sachsen-Anhalt vom 01.11.2024 hingewiesen. Dieses Gesetz erlaubt es, verschiedene Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen.

3. Darstellung der finanziellen Auswirkungen beider Varianten (einheitlicher Hebesatz/differenzierte Hebesätze)

Bei einem Rückgang des Grundsteuermessbetragsvolumen von 111.214,54 € und einem im Haushaltsjahr 2025 (analog Jahr 2024) festgesetzten Hebesatz von 420 v. H. sind Mindereinnahmen in der Grundsteuer B von rd. 467.100 € entstanden. Zur Deckung der aufgeführten Mindereinnahmen im Haushalt soll der Hebesatz der Grundsteuer B angepasst werden.

Zur Entscheidungsfindung wurden die finanziellen Auswirkungen der möglichen Hebesatzgestaltungen gegenübergestellt. Es soll beschlossen werden, ob der bisherige einheitliche Hebesatz erhöht wird oder ob differenzierte Hebesätze für „Wohngrundstücke“ und „Nichtwohngrundstücke“ eingeführt werden sollen.

Variante 1 – Einheitlicher Hebesatz

Bei dieser Variante wird für sämtliche Grundstücke der Grundsteuer B ein einheitlicher Hebesatz festgesetzt.
Der neue einheitliche Hebesatz wird unter Berücksichtigung des angestrebten Grundsteueraufkommens (Ergebnis Jahr 2024) und des Gesamtmessbetragsvolumens (Jahr 2024) ermittelt.

Der sich hieraus ergebende Hebesatz beträgt 574 v. H. und ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Festsetzung eines einheitlichen Hebesatzes führt dazu, dass die unterschiedlichen Entwicklungen der Grundsteuermessbeträge nicht durch eine zusätzliche Differenzierung der Hebesätze zwischen den Wohn- und Nichtwohngrundstücken ausgeglichen werden.

Variante 2 – Differenzierte Hebesätze mit Auffangregelung

Die Berechnung differenzierter Hebesätze mit dem Ziel der Aufkommensneutralität sind der Anlage 3 zu entnehmen. Danach ergeben sich nachfolgende Hebesätze:

Grundstücksgruppe	Hebesatz (gerundet)
Wohngrundstücke	446 v. H.
Nichtwohngrundstücke	904 v. H.

Bei dieser Variante werden unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festgesetzt. Generell gilt ein einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer B als steuergerecht (vgl. Urteil VG Gelsenkirchen v. 04.12.2025, 5 K 5238/25, Rn. 110).

Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat mit dem Beschluss des Grundsteuerhebesatzgesetzes (GrStHsG LSA) vom 01.11.2024 (GVBl. LSA S. 312) die Möglichkeit eröffnet differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B festzusetzen, um Belastungsverschiebungen bei den Neubewertungen auszugleichen.

Dabei darf der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke nicht niedriger sein als derjenige für Wohngrundstücke. Die Differenzierung muss darüber hinaus den Anforderungen des Gleichheitssatzes aus Art. 3 Abs. 1 GG genügen. Ungeachtet der landesrechtlichen Ermächtigung bedürfen demnach Höhe und Ausgestaltung der Hebesätze einer sachgerechten und verhältnismäßigen Begründung. Eine bestimmte Prozentgrenze, bis zu der eine Spreizung zwischen Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke rechtmäßig wäre, lässt sich nicht annehmen. Der Gesetz- und Beratungsdienst des Landtags hat in seiner Stellungnahme vom 08. Juli 2025 auf die verfassungsrechtlichen Anforderungen und die Bedeutung einer tragfähigen sachlichen Begründung hingewiesen.

Der niedrigere Hebesatz für „Wohngrundstücke“ kann durch gemeinwohlorientierte Aspekte wie die Senkung der Wohnkosten gerechtfertigt werden. Die Wohnungsförderung wird als der bedeutendste gemeinwohlorientierte Förderungszweck angesehen (laut Urteil VG Gelsenkirchen vom 04.12.2025, 5 K 5238/25), da Wohnen als hohes soziales Gut gilt.

Für den höheren Hebesatz bei „Nichtwohngrundstücken“ wäre die Aufkommensneutralität eine Rechtfertigung. Diese wird jedoch nicht anerkannt, denn rein fiskalische Zwecke der Einnahmeerhöhung dienen nicht als sachlicher Grund einer Ungleichbehandlung. Eine andere Rechtfertigung ist bisher nicht ersichtlich. Zudem das VG Düsseldorf mit dem Urteil vom 10.03.2026 bei der höheren Festsetzung der „Nichtwohngrundstücke“ in Hinsicht auf die gemischten genutzten Grundstücke Probleme sieht, da die differenzierte Hebesatzregelung die Belastungswirkungen für die gemischt genutzten Grundstücke nicht sachgerecht abbildete.

Die Entscheidung erging zu nordrhein-westfälischem Landesrecht und ist nicht unmittelbar auf Sachsen-Anhalt übertragbar; sie verdeutlicht jedoch das rechtliche Risiko einer schematischen Belastung der gesamten Gruppe für Nichtwohngrundstücke.

Zudem hat der Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 20.10.2026 informiert, dass das OVG Nordrhein-Westfalen am 04. Dezember 2026 eine mündliche Verhandlung zur Hebesatzdifferenzierung durchführt (Vorinstanz VG Gelsenkirchen 5 K 3234/25). Sollte das Verfahren ausgesetzt - wie das OVG NRW es in Erwägung zieht - und an das Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorlegen, ob die Zuordnung der gemischt genutzten Grundstücke zu den Nichtwohngrundstücken im nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetz mit Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar ist, so hätte diese Entscheidung auch Auswirkungen auf das Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt, welches dem nordrhein-westfälischem gleicht.

Die Ermittlung der differenzierten Hebesätze von 446 v. H. und 904 v. H. mit dem Ziel der Aufkommensneutralität führt im Vergleich zum bisherigen Hebesatz von 420 v. H. zu einer deutlichen Abweichung (Spreizung 458 Pkt.). Hiervon betroffen sind auch Steuerpflichtige der gemischt genutzten Grundstücke, welche bei einem Hebesatz von 904 v. H. weit über rd. 100 v. H. mehr Grundsteuern entrichten, da gemischt genutzte Grundstücke, bis zu 80 % auch bewohnt sein können. Ferner beträgt der Grundsteuermessbetragsanteil gemischt genutzter Grundstücke am Gesamtmessbetrag Nichtwohngrundstücke 16.396,07 € und entspricht damit einem Anteil von 19,42 v. H. Hierunter zählen 162 Steuerobjekte.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Ausführungen zu Variante 2 wird zum einen die Auffangregelung in die Satzung mit aufgenommen, welche im Fall einer rechtskräftigen gerichtlichen Unwirksamkeit der Differenzierung ersatzweise der in der Satzung festgelegte einheitliche Hebesatz für die Grundsteuer B gilt. Und zum anderen werden differenzierte Hebesätze mit moderater Spreizung vorgeschlagen.

Die nachfolgende Modellrechnung beruht auf den für 2025 vorliegenden Messbetragsvolumen. Das rechnerische Aufkommen ergibt sich aus der Multiplikation des jeweiligen Messbetragsvolumens mit dem vorgesehenen Hebesatz. Es handelt sich um ein modelliertes Sollaufkommen; tatsächliche Kasseneinnahmen können insbesondere durch Änderungen der Messbeträge, Erlasse, Aussetzungen, Zahlungsausfälle und zeitliche Veranlagungseffekte abweichen.

Variante	**Hebesatz Wohnen** (a)	**Hebesatz Nicht-wohnen** (b)	**Modellaufkommen** (c)	**Differenz zum Ergebnis 2024** (d)	**Spreizung** (b) – (a)
A	450 %	650 %	1.532.673 €	−207.359 €	200 Pkt.
B	470 %	650 %	1.576.407 €	−163.625 €	180 Pkt.
C (Verwaltungs-vorschlag)	**480 %**	**650 %**	**1.598.274 €**	**−141.758 €**	**170 Pkt.**
D	480 %	700 %	1.640.478 €	−99.553 €	220 Pkt.

3. Begründung des Verwaltungsvorschlags (Variante C) und finanzielle Auswirkungen

Die Verwaltung empfiehlt die **Variante C** mit 480 v. H. für Wohngrundstücke und 650 v. H. für Nichtwohngrundstücke. Der Hebesatz für Wohngrundstücke wird gegenüber dem bisherigen einheitlichen Hebesatz von 420 v. H. moderater angehoben. Die Spreizung zwischen den Hebesätzen Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke beträgt 170 Prozentpunkte und fällt geringer aus als bei den Variante A, B und D.

Bei Umsetzung des Verwaltungsvorschlags (480 v. H. / 650 v. H.) wird auf Grundlage der Messbetragsvolumen 2025 ein jährliches Grundsteuer-B-Aufkommen von rund 1.598.274 € erwartet. Damit wird ein erheblicher Teil des bereinigten Aufkommens 2024 erreicht. Gegenüber dem bereinigten Ergebnis 2024 ergibt sich eine rechnerische Mindereinnahme von rund 141.758 €. Die tatsächlichen Erträge sind im Haushaltsvollzug zu überwachen.

Gegenüber Variante D (480 v. H/700 v. H.) verzichtet die Stadt Genthin auf rund 42.205 € zusätzliches modelliertes Aufkommen. Im Gegenzug wird die Belastung der Nichtwohngrundstücke und insbesondere der darin enthaltenen gemischt genutzten Grundstücke begrenzt.

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahme der Stadt Genthin zur Finanzierung ihrer kommunalen Aufgaben und trägt zur Sicherung einer geordneten Haushaltswirtschaft bei. Die Stadt ist verpflichtet, ihre Haushaltswirtschaft so zu planen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. Vor diesem Hintergrund ist eine erneute Beschlussvorlage mit der Ausgestaltung der Hebesätze erforderlich.

4. Hinweis zu den Änderungen gegenüber der bisherigen Hebesatzsatzung Beschluss 2024-2029/SR-043 vom 12.12.2024

Die bisherige Hebesatzsatzung vom 12.12.2024 wird aufgehoben und durch eine vollständige Neufassung ersetzt. In beiden zur Abstimmung stehenden Varianten betreffen die vorgesehenen Änderungen ausschließlich die Grundsteuer B. Die Hebesätze für die Grundsteuer A ist unverändert 370 v. H. sowie für die Gewerbesteuer unverändert 360 v. H. und werden in die Neufassung übernommen.

Zudem wird informiert, dass die Ortschaftsräte bei der Neufassung der Hebesatzsatzung nicht in die Beratungsfolge aufgenommen werden. Gemäß § 84 Abs. 2 Nr. 6 ist der Ortschaftsrat beim Erlass, wesentliche Änderung und Aufhebung von Ortsrecht, soweit es unmittelbar die Ortschaft betrifft anzuhören. Der direkte Bezug zur Ortschaft fehlt, da alle Gemeindeteile in gleicher Weise von der Hebesatzsatzung betroffen sind.

C. John

Anlagen:
2024-2029/SR-160_Anlage1_Hebesatzsatzung – Variante 1 - Beibehaltung eines einheitlichen Hebesatzes für sämtliche Grundstücke der Grundsteuer B

2024-2029/SR-160_Anlage2_Hebesatzsatzung – Variante 2 – Festsetzung differenzierter Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke

2024-2029/SR-160_Anlage3_Ermittlung einheitlicher Hebesatz/differenzierte Hebesätze

Anlage_1_Hebesatzsatzung_2027_einheitlicher Hebesatz (Entwurf)
Anlage_2_Hebesatzsatzung_2027_differenzierter_Hebesatz (Entwurf)
Anlage_3_Hebesatzsatzung_2027_abgemilderte Differenzierung (Entwurf)
Anlage_4_Ermittlung einheitlicher Hebesatzdifferenzierte Hebesätze
Anlage_5_Übersicht Belastungsverschiebungen nach Grundstücksarten (HS_570%450 %900%)

Finanzielle Auswirkungen:
Einnahmesicherung