



**Tagesordnung**

**zur Sitzung Nr. 15-2024 des Gemeinderates der Gemeinde Kurort Jonsdorf (als Sondersitzung)**

**am Montag, den 09.12.2024 –im Speiseraum – Haus Gertrud – Großschönauer Str. 48**

**17.30 Uhr - öffentliche Sitzung des Gemeinderates des Kurortes Jonsdorf**

- TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit; Bestätigung der Ladung und Tagesordnung
- TOP 2: Kontrolle und Zustimmung zu öffentlichen Sitzungsniederschriften
- TOP 3: Informationen der Bürgermeisterin und der Verwaltung
- TOP 4: Satzung der Gemeinde Kurort Jonsdorf über die Festsetzung der Hebesätze für die Grund- und Gewerbesteuer ab 01.01.2025 (Hebesatzsatzung ab 01.01.2025), hier: Beratung und Beschlussfassung
- TOP 5: Bildung neuer „Betriebe gewerblicher Art“ (BgA`s) bedingt durch die Liquidation der Jonsdorfer Kur und Tourismus GmbH und Aufhebung des bisherigen BgA Kurbetrieb hier: Beratung und Beschlussfassung
- TOP 6: Kurortentwicklung - Digitale Gästekarte:  
Erlass einer Satzung der Gemeinde Kurort Jonsdorf über die Erhebung einer Gästetaxe (Gästetaxesatzung)  
hier: Kooperationsvereinbarung über Beauftragung, Betrauung und Abwicklung des Projekts Gästekarte mit Meldewesen und Gästebeitragsabwicklung
- TOP 7: Sitzungsplan des Gemeinderates der Gemeinde Kurort Jonsdorf für das Jahr 2025
- TOP 8: Kurortentwicklung – Investition von privaten Unternehmen für die öffentliche Fürsorge  
Hier: Informationen seitens der Gemeinde Kurort Jonsdorf
- TOP 9: Fragestunde der Einwohner

**Gegen 19.00 Uhr – nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates des Kurortes Jonsdorf**

- TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit; Bestätigung der Ladung und Tagesordnung
- TOP 2: Bestätigung zu nicht öffentlichen Sitzungsniederschriften
- TOP 3: Informationen der Bürgermeisterin und der Verwaltung / Sonstiges / Termine

Kurort Jonsdorf, 03.12.2024

Kati Wenzel, Bürgermeisterin Kurort Jonsdorf



Auszuhängen am:	03.12.2024	Abzunehmen am:	10.12.2024
Ausgegangen am:		Abgenommen am:	



## **Begründung (Fortsetzung)**

Die bisherige Berechnung der Grundsteuermessbeträge basiert auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten (den sogenannten „Einheitswerten“). Im Laufe der Zeit haben sich Grundstücks- und Gebäudewerte sehr unterschiedlich entwickelt. Insofern entschied das Bundesverfassungsgericht mit Urteil vom 10.04.2018 (1 BvL 11/14, 1 BvR 889/12, 1 BvR 639/11, 1 BvL 1/15, 1 BvL 12/14) zu den (bisherigen) Vorschriften zur Einheitsbewertung von Grundvermögen und verpflichtete den Gesetzgeber demnach, die Grundsteuer zu reformieren. Folglich wird die Grundsteuer im Zuge dieser sogenannten „Grundsteuerreform“ ab dem Kalenderjahr 2025 nach neuen Regelungen erhoben. Daraus folgte bundesweit die Pflicht zur Neubewertung aller Grundstücke durch die zuständigen Finanzämter. Mit dieser Neubewertung werden für alle Grundstücke neue Grundsteuermessbeträge festgesetzt. Es entsteht somit ein neues Gesamtgrundsteuermessbetragsvolumen.

Es besteht überwiegend Konsens zwischen Bund, Ländern und Gemeinden, dass durch die Grundsteuerreform das örtliche Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 gegenüber dem Aufkommen von 2024 NICHT steigen soll. Eine Erhöhung des Gesamtgrundsteueraufkommens ist durch diese Beschlussvorlage ausdrücklich nicht vorgesehen. In der Haushaltsplanung 2025/2026 wird diese sogenannte „Aufkommensneutralität“ entsprechend berücksichtigt. Die angestrebte Aufkommensneutralität bezieht sich allerdings lediglich auf das jeweils örtliche Gesamtgrundsteueraufkommen und wird daher nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den einzelnen Steuerschuldner gewährleistet. Zudem ergibt sich aus der Aufkommensneutralität die Sicherung des bisherigen gemeindlichen zahlungswirksamen Grundsteueraufkommens (Grundsteueraufkommen ohne Gemeindegrundstücke). Die Erhebung der Grundsteuer 2025 erfordert zwingend den rechtzeitigen Erlass neuer Grundsteuerbescheide. Aufgrund der Neubewertungen erhöht sich in der Gemeinde Kurort Jonsdorf das Steuermessbetragsvolumen ab 2025. Die neuen Steuermessbeträge, die in der Summe bei Anwendung der alten Hebesätze regelmäßig zu einem anderen (höheren) Grundsteuergesamtaufkommen als bislang führen würden, erfordern daher bei gewollter Beachtung der „Aufkommensneutralität“ eine neue Ermessensentscheidung über die Höhe der Grundsteuerhebesätze. Daraus folgt, dass die Grundsteuerhebesätze ab 2025 anzupassen sind. Die auf Basis des bisherigen Rechts beschlossenen „alten“ Grundsteuerhebesätze können nicht mehr angewendet werden. Der Hebesatz für die Grundsteuer B kann ebenso wie der der Grundsteuer A abgesenkt werden. Der Beschluss über die Hebesatzsatzung zur Neufestsetzung der Grundsteuerhebesätze dient der Rechtssicherheit und ist für die Vorbereitung/Erstellung der entsprechenden neuen Grundsteuerbescheide ab 2025 zwingend erforderlich. Diese rechtzeitige Beschlussfassung sichert die Grundsteuereinnahmen für den kommunalen Haushalt. Bei Versand der Grundsteuerbescheide 2025 muss die entsprechende Hebesatzsatzung wirksam bekanntgemacht worden sein. Die neuen aufkommensneutralen Grundsteuerhebesätze ab 2025 berechnen sich wie folgt:

### Grundsteuer A:

Die Grundsteuer A macht etwa 1 % des Gesamtgrundsteueraufkommens der Gemeinde Kurort Jonsdorf aus. Für den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundbesitz sinkt die Summe der neu festgesetzten Grundsteuermessbeträge zu den bisherigen Messbetragsvolumen. Das bisherige Gesamtaufkommen für Grundsteuer A für das Jahr 2024 in der Gemeinde Kurort Jonsdorf beträgt zum 29.11.2024 insgesamt 1.789,24 EUR (ohne gemeindeeigene Grundstücke). Dem gegenüber steht derzeit ein neues Steuermessbetragsvolumen für Grundsteuer A ab 2025 i. H. v. 1.333,45 EUR (ohne gemeindeeigene Grundstücke). Dies führt zunächst zu einem aufkommensneutral berechneten Hebesatz i. H. v. 134,2 v.H. Jedoch gab es in der Grundsteuer A einen „Systemwechsel“. Künftig ist nicht mehr der Nutzer/Pächter, sondern der (grundbuchmäßige) Eigentümer der Steuerschuldner. Mit dieser Neuausrichtung ist ein Vergleich zu dem bisherigen Recht nur eingeschränkt möglich. Es wurden sämtliche Veranlagungen neu angelegt. Von der Grundsteuer A (nach altem Recht) gibt es mit der Bewertung im Zuge der Grundsteuerreform zudem Verschiebungen von Messbetragsanteilen in die Grundsteuer B. Des Weiteren ist das derzeitige Messbetragsvolumen unvollständig. Es fehlen einzelne Messbeträge aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse/Erbermittlungsfälle. Diese werden durch das Finanzamt erst zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt. Insofern wird seitens der Verwaltung eine Festsetzung des Hebesatzes für die Grundsteuer A auf 200 % ab 01.01.2025 prognostisch zur künftigen Erreichung der Aufkommensneutralität vertreten. Daraus ergibt sich zum 29.11.2024 ein kalkulatorisches Aufkommen für die Grundsteuer A für 2025 i. H. v. 2.666,90 EUR.

### Grundsteuer B:

Zum 29.11.2024 liegt ein Großteil der neuen Grundsteuermessbeträge für bebaute und unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Kurort Jonsdorf vor. Das Steuermessbetragsvolumen der Grundsteuer B für das Kalenderjahr 2025 erhöht sich. Das resultiert aus der Neubewertung der Grundstücke anhand aktueller Gegebenheiten. Die Höhe der neuen Steuermessbeträge wird von Faktoren wie der Grundstücks- und Gebäudegröße, dem Baujahr, der Grundstücksart, dem Bodenrichtwert u. a. beeinflusst. Das bisherige Gesamtaufkommen für Grundsteuer B für das Jahr 2024 in der Gemeinde Kurort Jonsdorf beträgt zum 29.11.2024 insgesamt 166.959,81 EUR (ohne gemeindeeigene Grundstücke). Dem gegenüber steht derzeit ein neues Steuermessbetragsvolumen für Grundsteuer B ab 2025 i. H. v. 42.361,21 EUR. Unter Beachtung der gewollten Aufkommensneutralität führt dies zunächst zu einem rechnerischen Hebesatz i. H. v. 394,1 v.H.. Dieses Messbetragsvolumen für 2025 ist mit deutlichen Unsicherheiten belastet. Dem Finanzamt liegen im Rahmen der Neubewertung zahlreiche Einsprüche gegen Messbescheide vor, die sich gegen konkrete Details der Grundstücksbewertung richten. Deren Ausgang ist offen. Die Einspruchsquote beträgt ca. 20 %. In welchem Gesamtvolumen die bisherigen Festsetzungen angegriffen bzw. noch zu Gunsten der Einspruchsführer zu entscheiden sein werden, kann nur grob überschlägig abgeschätzt werden. Die Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes in den Sachen II B 78/23 und II B 79/23 (Beschlüsse vom 27. Mai 2024) sind derzeit ebenfalls nur grob abschätzbar. Durchzuführende Fehlerkorrekturen stehen seitens des Finanzamtes noch aus und werden erst zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt. Insofern wird seitens der Verwaltung eine Senkung des Hebesatzes für Grundsteuer B ab 2025 auf 400 v.H. prognostisch zur künftigen Erreichung der Aufkommensneutralität vertreten. Daraus ergibt sich zum 29.11.2024 ein kalkulatorisches Aufkommen für Grundsteuer B für 2025 i. H. v. 169.444,89 EUR. Die Einhaltung der angestrebten Aufkommensneutralität kann erst nach Abschluss des Erhebungsjahres 2025 und nach Vorliegen des endgültigen gesamten Steuermessbetragsvolumens 2025 evaluiert werden. Um die genannten Risiken auszugleichen, ist eine weitere Absenkung des Hebesatzes nicht gerechtfertigt. Aus gemeindegewirtschaftlicher Sicht wäre eine Festsetzung (deutlich) höherer Hebesätze ratsam.

### Grundsteuer C:

Der Gesetzgeber hat zur Baulandmobilisierung den Kommunen optional ein gesondertes Hebesatzrecht in Gestalt einer sogenannten „Grundsteuer C“ ab dem Jahr 2025 eingeräumt. Die Entscheidung über die Einführung einer Grundsteuer C ist gemeindeindividuell zu und mit Blick auf städtebauliche Gründe zu treffen. Aus Sicht des Sächsischen Städte- und Gemeindetages dürfte eine Einführung nur für einen kleinen Kreis sächsischer Kommunen relevant werden. Die Grundsteuer C kann nur für unbebaute Grundstücke erhoben werden, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können. Die Lage der baureifen Grundstücke muss die Gemeinde in einer Karte nachweisen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich - unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen - bekannt geben. Gegen diese Allgemeinverfügung entfalten erhobene Rechtsbehelfe aufschiebende Wirkung, ohne dass verwaltungsrechtlich eine sofortige Vollziehung angeordnet und begründet werden kann. Für diesen, im Gesamtgrundsteueraufkommen marginalen Anteil unbebauter Grundstücke, können die Kommunen aus städtebaulichen Gründen diesen gesonderten Hebesatz festlegen. Eine Handlungsempfehlung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zur Grundsteuer C ist zwischenzeitlich ergangen. Es entstünde voraussichtlich ein sehr hoher administrativer Verwaltungsaufwand. Darüber hinaus gefährden die genannten damit einhergehenden rechtlichen Wagnisse die Rechtmäßigkeit der gesamten Hebesatzsetzung. Die Verwaltung empfiehlt daher ausdrücklich, diese Steuerart nicht einzuführen.

### Gewerbsteuer:

Der Gewerbesteuerhebesatz ist von der Grundsteuerreform nicht berührt. Der Hebesatz bleibt gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 380 v.H.



BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Nicht öffentlich

für Gemeinderat  
Kurort Jonsdorf

zur Sitzung am 09.12.2024 zum TOP 6



Einreicher: Bürgermeisterin

Unterschrift:

In welchen Gremien wurde die Angelegenheit vorberaten?

Betreff:

**Erlass einer Satzung der Gemeinde Kurort Jonsdorf über die Erhebung einer Gästetaxe (Gästetaxesatzung) hier: Kooperationsvereinbarung über Beauftragung, Betrauung und Abwicklung des Projekts Gästekarte mit Meldewesen und Gästebeitragsabwicklung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kurort Jonsdorf beschließt auf der Grundlage des Beschlusses 26/2023 in seiner öffentlichen Sitzung am 09.12.2024 zur Sicherstellung der Einführung der digitalen Gästekarte zum 01.05.2025 den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung über Beauftragung, Betrauung und Abwicklung des Projekts Gästekarte mit Meldewesen und Gästebeitragsabwicklung in der Fassung vom 29.11.2024.
2. Die Gemeinderäte nehmen die getroffenen Festlegungen und Prognosen zur Kenntnis und beauftragen die Bürgermeisterin und die Gemeindeverwaltung diese in die Gästetaxenkalkulation und folgend in die Gästetaxesatzung aufzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Wertumfang:

€

Begründung:

mündlicher Vortrag durch Frau Mannschott (Geschäftsführung Tourismuszentrum Naturpark Zittauer Gebirge GmbH)

Anlage:

Kooperationsvereinbarung über Beauftragung, Betrauung und Abwicklung des Projekts Gästekarte mit Meldewesen und Gästebeitragsabwicklung

Kopie Beschlussvorlage Nr. 26/2023 (Grundsatzbeschluss Gästekarte)

Beschlussergebnis

Beschluss Nr.: 61 / 2024

Gremium	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	<input type="checkbox"/> -Ausschuss
Anwesenheit	Abstimmungsergebnis	
Soll	12 +1	
Ist	Ja:	Nein: Enth.: Bef.:

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

nicht öffentlich

für den Gemeinderat der Gemeinde Kurort Jonsdorf

zur Sitzung am 09.12.2024

zum TOP 7

**Einreicher: Bürgermeisterin****Unterschrift:**

In welchen Gremien wurde die Beschlussvorlage vorbereitet?

**Betreff:****Sitzungsplan des Gemeinderates der Gemeinde Kurort Jonsdorf für das Jahr 2025****Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kurort Jonsdorf beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 09.12.2024 den Sitzungsplan für den Gemeinderat der Gemeinde Kurort Jonsdorf für das Jahr 2025 wie folgt:

13.01.2025;  
 20.01.2025 (als voraussichtliche Sondersitzung „Schulneubau“);  
 10.02.2025;  
 03.03.2025;  
 31.03.2025;  
 05.05.2025;  
 16.06.2025;  
 11.08.2025;  
 15.09.2025;  
 13.10.2025 (Achtung: innerhalb der Herbstferienzeit);  
 17.11.2025;  
 08.12.2025

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Wertumfang:

€

**Begründung:**

Mündlich;  
 11 der 12 Sitzungstermine finden außerhalb der Ferienzeit des Freistaats Sachsen statt.  
 Anlage: Ferien- und Feiertagsübersicht Freistaat Sachsen 2025

Beschlussergebnis

Beschluss Nr.: 62/ 2024

Gremium

Gemeinderat

Haupt

-Ausschuss

Anwesenheit

Abstimmungsergebnis

**Soll****12+1****Ja:****Nein:****Enth.:****Bef.:****Ist**