

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Sternstr. 3, 39104 Magdeburg

Per E-Mail an die

1. kreisfreien Städte
2. hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
3. Verbandsgemeinden

im Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Städte- und Gemeindebund
Sachsen-Anhalt (SGSA)
- Landesgeschäftsstelle -
Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

Telefon: 0391 5924-300
Telefax: 0391 5924-444

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: **Frau Pankrath**
Durchwahl: 0391 5924-372

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
pa-bö

Datum
17.09.2024

Grundsteuerreform;

I. Entwurf eines Grundsteuerhebesatzgesetzes Sachsen-Anhalt-GrStHsG LSA II. Empfehlung für eine Hebesatzsatzung 2025

Kurzfassung:

Die Koalitionsfraktionen CDU, SPD und FDP im Landtag von Sachsen-Anhalt haben mit der Drucksache 8/4588 am 12.09.2024 den Entwurf eines Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt-GrStHsG LSA) in den Landtag von Sachsen-Anhalt eingebracht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Entwurf eines Grundsteuerhebesatzgesetzes Sachsen-Anhalt-GrStHsG LSA

Als **Anlage 1** zu diesem Schreiben erhalten Sie den im Betreff genannten Gesetzentwurf mit der Bitte um Kenntnisnahme. Er sieht für die Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt abweichend von § 25 Abs. 4 des Grundsteuergesetzes in der am 01.01.2025 geltenden Fassung die Möglichkeit eines differenzierenden Hebesatzes im Bereich des Grundvermögens (Grundsteuer B) für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke nach § 247 des Bewertungsgesetzes und für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes im Sachwertverfahren zu bewerten sind einerseits und für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind andererseits vor.

Wir gehen davon aus, dass wir kurzfristig Gelegenheit zur Stellungnahme bekommen werden und bitten Sie deshalb, eventuell Anmerkungen und Hinweise kurzfristig bis zum

30.09.2024

an uns zu richten.

Hintergrund:

Nach der Neubewertung der Grundstücke im Rahmen der umzusetzenden Grundsteuerreform sind in den Bundesländern, welche das Grundsteuer-Bundesmodell umsetzen, Belastungsverschiebungen von gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken zu beobachten. Mit Beschluss vom 12.03.2024 hatte das Präsidium die Landesgeschäftsstelle gebeten, sich gegenüber der Landesregierung im Interesse der Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt für eine einheitliche Lösung dieser Belastungsverschiebungen durch eine, gegebenenfalls auch landesrechtliche, Anpassung der Steuermesszahlen einzusetzen. In der Folge hatten wir Herrn Finanzminister Richter zunächst mit Schreiben vom 13.03.2024 (*Anlage 2*) gebeten, sich für eine bundeseinheitliche Lösung der Belastungsverschiebungen mittels Nachsteuerung über die Steuermesszahlen einzusetzen. Eine Lösung über eine erweiterte Hebesatzautonomie haben wir nachdrücklich abgelehnt.

Nachdem das Bundesfinanzministerium im April eine bundesgesetzliche Änderung zur Korrektur der vor Ort vielfach festzustellenden Belastungsverschiebungen von gewerblich und gemischt genutzten Grundstücken (Sachwertverfahren) hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken (Ertragswertverfahren) mit der Begründung einer möglichst rechtssicheren Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 ablehnte, hatten wir Finanzminister Richter mit Schreiben vom 12.04.2024 (*Anlage 3*) gebeten die Länderöffnungsklausel ähnlich wie in den Bundesländern Sachsen oder Saarland zu nutzen und die reine Wohnnutzung durch eine frühestmögliche landesrechtliche Anpassung der Steuermesszahlen zu privilegieren. In zwei Spitzengesprächen mit Finanzminister Richter im Mai und im August dieses Jahres haben wir dieser Forderung Nachdruck verliehen. Auch die Gründe für die Ablehnung einer erweiterten Hebesatzautonomie wurden auf verschiedensten Ebenen mehrfach kommuniziert.

Mit Schreiben vom 30.08.2024 (*Anlage 4*) hatte die Landesgeschäftsstelle zudem auch die Kreisverbände des Städte- und Gemeindebundes gebeten, bei den regionalverantwortlichen Landespolitikern entsprechend zu intervenieren.

Mit dem nunmehr vorliegenden Gesetzentwurf wird offenkundig, dass das Land Sachsen-Anhalt entgegen unserem Votum beabsichtigt, das Problem über eine erweiterte Hebesatzautonomie für die sachsen-anhaltischen Städte und Gemeinden zu lösen. Bisher vereinzelt ist auch aus unserem Mitgliederbereich eine Öffnung für eine derartige Lösung eingefordert worden.

Erste Bewertung:

Entgegen unserer Forderung, ein im Bewertungsrecht angelegtes, strukturelles Problem auf der gesetzgeberischen Ebene zu lösen, beabsichtigt der Gesetzgeber in Sachsen-Anhalt nunmehr offenbar, die Lösung von Belastungsverschiebungen von gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken über eine Ausweitung der kommunalen Hebesatzautonomie zu realisieren. Dieser Ansatz ist

- weder für eine flächendeckende, dauerhafte, einheitliche und verlässliche Privilegierung des Wohnens,
- noch für die Gewährleistung der notwendigen Rechtssicherheit

geeignet. Es sorgt nicht ansatzweise auch nur für eine annähernd faire Verantwortungsteilung für ein bundesgesetzlich verursachtes Problem und negiert Folgeprobleme wie

- extern-technisch bedingte Umsetzungsschwierigkeiten auf kommunaler Ebene, die eine flächendeckende Umsetzung zum 01.01.2025 in Frage stellen sowie

- den Systembruch im Finanzausgleichssystem Sachsen-Anhalts, insbesondere bei der Steuerkraftermittlung

vollständig.

Anders als von Landesseite argumentiert, gehen wir nach wie vor davon aus, dass das im Bundesbewertungsrecht angelegte Problem durch eine Änderung des Verhältnisses der Steuermesszahlen flächendeckend und vor allem einheitlich verlässlich und mit größerer Rechtssicherheit gelöst werden kann. Hierfür gibt es mit den Bundesländern Sachsen, Saarland und Berlin Blaupausen, die das belegen. Es ist nicht richtig, dass die kommunal-individuellen Verhältnisse durch eine Anpassung der Steuermesszahlen nicht gespiegelt werden können.

Die Grundstücksbewertungen folgen heute alle zwei einheitlichen Maßstäben, d. h. interkommunale Unterschiede in den Wertentwicklungen bei (auf den ersten Eindruck) vergleichbaren Objekten sind Folge der vom Bundesverfassungsgericht geforderten Vereinheitlichung der maßgeblichen Bewertungsverfahren. Die Wertunterschiede können aus Unterschieden im Bodenrichtwert, im Alter des Gebäudes, in der Größe des umbauten Raumes etc. resultieren.

Die Belastungsverschiebungen zwischen den gemischt/gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sind auch unter Einbeziehung der Steuermesszahl als Faktor relativ. Sie basieren auf einer gesetzgeberischen (Fehl-)Einschätzung. Die Relationen dieser Verschiebungen können über eine Veränderung des Faktors „Steuermesszahl“ beliebig, aber einheitlich wirkend, verändert werden. Ausschließlich auf diesem Weg ließe sich eine gesetzgeberische Werteentscheidung, wie etwa die weitergehende Privilegierung der Wohnnutzung, ohne Weiteres verfassungskonform umsetzen wobei auch dem Grundsatz der Einheitlichkeit der Besteuerung Rechnung getragen wird.

Der Landesgeschäftsstelle liegen unterschiedliche Informationen zur Umsetzbarkeit der beabsichtigten erweiterten Hebesatzautonomie vor, auf deren Folgen an dieser Stelle kurz gesondert hingewiesen werden soll.

So wie der Gesetzentwurf aktuell formuliert ist, müssen die Kommunen gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 in ihren Hebesatzsatzungen die vorgegebene Differenzierung nachvollziehen, d. h. ein Ermessen über das „Ob“ der Differenzierung im Bereich des Grundvermögens wird nicht eingeräumt. Zwar gestattet Satz 3, einen „zusammengefassten Hebesatz“, die Bestimmtheit aktuell ggf. bereits im Beschlussverfahren befindlicher Hebesatzsatzungen könnte, sollte das Gesetz so wie es vorliegt in Kraft treten, gleichwohl in Frage gestellt sein, weil diese Differenzierung regelmäßig in aktuellen Hebesatzsatzungen nicht enthalten sein dürfte.

Insbesondere die verfassungsrechtlichen Bedenken, die eine erweiterte Hebesatzautonomie mit sich bringt, etwa:

- möglicher Verstoß gegen den Verfassungsauftrag an den Gesetzgeber, für eine Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zu sorgen,
- möglicher Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung,
- Aushebeln einer gesetzgeberischen Werteentscheidung durch eine an sich widersprüchliche Ausgestaltung der kommunalen Hebesätze oder
- möglicher Verstoß gegen das Willkürverbot bei der konkreten Ausgestaltung der Hebesätze

bergen ein enormes Prozessrisiko, welches für die Kommunen in unzählige Rechtsschutzverfahren münden könnte. Aber auch einfach-gesetzliche Fragestellungen erhöhen die Rechtsunsicherheit. So ist beispielsweise ungewiss, wie die Gerichte ein gemeindespezifisches Beschlussverfahren zu differenzierenden Hebesätzen bewerten, in welchem der Vertretung mangels rechtzeitiger u. a. technischer Umsetzungsmöglichkeit der Differenzierung in der Verwaltung gar kein Entscheidungsspielraum verbleibt.

Zudem sehen wir ein differenzierendes Hebesatzrecht auch vor dem Hintergrund einer behaupteten Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung kritisch, zumal kommunale Handlungsspielräume bei der Festsetzung der Hebesätze insbesondere vor dem Hintergrund haushalterischer Restriktionen häufig auf ein Minimum beschränkt sind.

Auch wir sehen die politische Dimension der Mehrbelastung des Wohneigentums. Daher ist es grundsätzlich zu begrüßen, sich mit dem Problem der reformbedingten Belastungsverschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohn-Grundstücken zu befassen. Wir sehen in einem differenzierenden Hebesatzrecht aber keinen begrüßenswerten Lösungsansatz, sondern plädieren nach wie vor für eine Anpassung der Steuermesszahlen durch Nutzung der Länderöffnungsklausel. Uns ist bewusst, dass auch diese Lösung nicht zeitnah zum 01.01.2025 umzusetzen sein wird, und können uns daher vorstellen, diese Anpassungen auch erst zum 01.01.2026 vorzunehmen.

II. Empfehlung für eine Hebesatzsatzung 2025

Aufgrund mehrfacher Nachfragen aus unserem Mitgliederbereich haben wir uns entschlossen, eine Empfehlung für eine Hebesatzsatzung 2025 zur Verfügung zu stellen (***Anlage 5***). Diese Empfehlung ist ausschließlich in unserem Arbeitskreis Kommunalabgaben und Steuern abgestimmt. Auf eine Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres und Sport als oberste Kommunalaufsichtsbehörde haben wir in diesem Fall aufgrund der drängenden Zeit verzichtet. Die Empfehlung berücksichtigt nicht den aktuell vorliegenden Gesetzentwurf. ***Sollte das Gesetz so in Kraft treten, wäre eine weitergehende Differenzierung und die Festsetzung von zwei, ggf. auch gleichen Hebesätzen im Grundvermögen erforderlich.***

Die Empfehlung enthält auch die Festlegung einer abweichenden Fälligkeit bei der Grundsteuer für Kleinbeträge. Vorzugswürdig wäre es ggf., eine derartige Regelung in einer separaten Satzung zu erlassen. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Hebesatzsatzung, insbesondere für das kommende Jahr 2025, häufig von begrenzter Geltungsdauer sein wird. Soweit man eine gesonderte Kleinbetragssatzung erlassen würde, würde diese unabhängig von der zukünftigen Bestimmung der Hebesätze gelten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Pankrath

Anlagen