

# STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Postfach 4009, 39015 Magdeburg

Per E-Mail an

Ministerium der Finanzen  
des Landes Sachsen-Anhalt  
z. H. Herrn Minister Richter  
Editharing 40  
39108 Magdeburg

[michael.richter@sachsen-anhalt.de](mailto:michael.richter@sachsen-anhalt.de)

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

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

E-Mail: [post@sgsa.info](mailto:post@sgsa.info)  
Internet: [www.kommunales-sachsen-anhalt.de](http://www.kommunales-sachsen-anhalt.de)

Stadtparkasse 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

Datum  
30.08.2023

## **Grundsteuerreform; Diskussion zur Aufkommensneutralität – Transparenzregister**

Sehr geehrter Herr Minister Richter,

am Rande der Gesprächsrunde zum Finanzausgleichsgesetz am 02.08.2023 haben wir uns auch zur Aufkommensneutralität bei der Grundsteuerreform ausgetauscht. In diesem Zusammenhang wurde ein „Transparenzregister“ zur Darstellung der gemeindeschaffen aufkommensneutralen Hebesätze besprochen. Ohne zunächst auf grundsätzliche Erwägungen hinsichtlich der praktischen Umsetzung eines solchen Registers einzugehen, hatten wir signalisiert, dass die Städte und Gemeinden vor Ort für Transparenz hinsichtlich der Frage der Aufkommensneutralität sorgen werden. Wir hatten auch deutlich gemacht, dass in den Städten und Gemeinden keine Kapazitäten bestehen, um ein solches Register durch inhaltliche Zuarbeiten zu unterstützen.

Im Nachgang unseres Austausches haben wir die Überlegungen für ein Transparenzregister einer tiefergehenden Prüfung unterzogen. Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 05.04.2023, mit welchem wir Ihnen unser Schreiben zur Umsetzung der Aufkommensneutralität in den Städten und Gemeinden an die Fraktionen im Landtag von Sachsen-Anhalt überlassen haben, unterstreichen wir nochmals, dass die Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt das Vertrauen von Landespolitik und Landesregierung dahingehend verdienen, dass sie Entscheidungen zur Umsetzung der Grundsteuerreform unter Beachtung der politischen Zielvorgabe „Aufkommensneutralität“ mit der hierfür gebotenen Sorgfalt und Transparenz treffen werden. Dies war auch Konsens der Finanzstrukturkommissionsitzung am 15.03.2023. Wir erinnern insoweit auch an die von Ihnen und Frau Ministerin Dr. Zieschang vertretene Auffassung bei der Befragung der Landesregierung in der Landtagssitzung am 22.03.23 und bitten Sie, daran festzuhalten, dass wir in Sachsen-Anhalt keine weitergehenden Regularien benötigen, um der politische Zielsetzung der Aufkommensneutralität gerecht zu werden.

Der Bundesgesetzgeber hat die neuen gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Höhe der Steuermesszahlen, so ausgestaltet, dass bundesweit das nach dem bisherigen Recht geschätzte Aufkommen in Höhe von 14,8 Mrd. Euro gesichert wird. Das schließt allerdings nicht aus, dass sich die örtlichen Grundsteueraufkommen in den Städten und Gemeinden bei gleichbleibenden Hebesätzen verändern. So obliegt es allein den Städten und Gemeinden im Lande die politische Zielvorgabe der Aufkommensneutralität bei der Gestaltung ihrer Hebesätze zu beachten. Sie handeln hier im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit.

***Hieraus ergeben sich fachliche Erwägungen, die sich gegen ein „Transparenzregister“ einwenden lassen. Insbesondere steht aktuell keine belastbare Datenbasis zur Verfügung, auf die man ein solches Register stützen könnte, so dass die Gefahr besteht, dass die Verhältnisse in den Kommunen falsch erfasst werden.***

### **1. Vergleichsbasis für Bewertung der Aufkommensneutralität ist das örtliche Grundsteueraufkommen**

Für die Bewertung der Aufkommensneutralität kommt ausschließlich das örtliche Aufkommen der Grundsteuer nach bisherigem Recht in Betracht. Wir verstehen diese Zielvorgabe so, dass die Städte und Gemeinden nach der Reform 2025 nicht mehr Einnahmen aus der Grundsteuer generieren sollen als zuvor. Vergleichsbasis sollte also grundsätzlich das für 2024 zu erwartende Aufkommen sein. Das ist eine Plangröße, mit der die Kommunen bei der Festsetzung ihrer Hebesätze für 2025 arbeiten können, die aber dem Ministerium der Finanzen für die Erarbeitung eines Transparenzregisters nicht zur Verfügung steht.

Aktuell könnte ein derartiges Register vom Land ausschließlich auf Basis des Grundsteueraufkommens 2022 ermittelt werden, was nach uns vorliegenden Informationen auch dem Vorgehen in einigen anderen Bundesländern entspricht. Dabei würden aber für eine Gemeinde weder zwischenzeitlich (also für 2023 und 2024) ggf. erhöhte Hebesätze berücksichtigt, noch strukturelle Veränderungen z. B. im Falle von Gewerbe- oder Industrieansiedlungen bzw. Neubaugebieten. Beides könnte aber zu einer ggf. beachtlichen Erhöhung des gemeindlichen Aufkommens führen, so dass der in einem Transparenzregister auf Basis des Aufkommens 2022 fixierte Hebesatz nicht belastbar wäre.

### **2. Es liegen aktuell noch keine ausreichenden Erkenntnisse über das zukünftige Messbevtragsvolumen vor**

Die Finanzverwaltung des Landes arbeitet aktuell mit Hochdruck an der Neubewertung der Besteuerungsobjekte. Dennoch geht auch Ihr Haus davon aus, dass bis zum 30.06.2024 erst 90 – 95 v. H. der Besteuerungsobjekte bewertet und den Kommunen die Messbeträge mitgeteilt sein werden. Für die Differenz müssen die Kommunen eine Hochrechnung vornehmen, um dann einen aufkommensneutralen Hebesatz bestimmen zu können. Dabei bedeuten 90 – 95 v. H. beschiedene Besteuerungsfälle nicht, dass damit ein ebenso hohes Steuersubstrat abgedeckt ist. Soweit unter den letzten 5 – 10 v. H. potentiell große Steuerschuldner sind, können diese Besteuerungsobjekte auch einen erheblich größeren Anteil am örtlichen Steueraufkommen ausmachen. Diese Relationen dürften auch von Ihrem Haus nicht einschätzbar sein, so dass sich auch hieraus Unschärfen in einem Transparenzregister ergeben könnten.

Insoweit bestehen unsererseits fachliche Bedenken hinsichtlich der Belastbarkeit eines derartigen Registers. Wir sehen eine erhebliche Gefahr, dass es wegen seiner dargelegten Unschärfen die Verfahren zur Ermittlung des aufkommensneutralen Hebesatzes und die Entscheidung über die Höhe des zukünftigen Hebesatzes angreifbar macht und somit auch die Verwaltungen und Vertretungen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass u. a. die Medien ein solches Register unkritisch als der Weisheit letzten Schluss betrachten. Negative Presse, unnötig Unruhe

und Unmut wären vorprogrammiert. Auch Ihr Haus dürfte sich wegen eines solchen Registers der Kritik aussetzen, wenn in vielen Fällen für die Gemeinden nachweisbar dort ein nicht zutreffender aufkommensneutraler Hebesatz ausgewiesen würde.

### **3. Das Grundsteuerrecht und geltende Kommunalverfassungsrecht bieten einen ausreichenden Rechtsrahmen für transparente Entscheidungen.**

Die Neufestsetzung des Hebesatzes ab dem Jahr 2025 ist zwingend, da die Besteuerung ab dem 01.01.2025 an einem neuen Hauptveranlagungszeitraum anknüpft (§ 25 Abs. 2 GrStG). Das gilt selbst dann, wenn der Hebesatz unverändert bleiben würde. Das bedeutet auch, dass eine nach § 104 Abs. 1 Nr. 2 KVG LSA grundsätzlich mögliche, vorläufige Erhebung der Grundsteuer nach den bisherigen Hebesätzen ausscheiden dürfte.

Gem. § 100 Abs. 2 Nr. 5 KVG LSA enthält die Haushaltssatzung die Steuerhebesätze, sofern sie nicht in einer Steuersatzung festgelegt sind. Erfahrungsgemäß treten die Haushaltssatzungen bei der Mehrheit der Kommunen nicht zu Beginn des Haushaltsjahres in Kraft. Deshalb ist davon auszugehen – so werden wir das unserer Mitgliedschaft auch empfehlen –, dass die neuen Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 nicht erst in der Haushaltssatzung, sondern in einer separaten Hebesatzsatzung festgelegt werden. Die Entscheidungen über den Erlass der Hebesatzsatzung oder der Haushaltssatzung obliegen der Vertretung (§ 45 Abs. 2 Nr. 1 und 4 KVG LSA). Es ist davon auszugehen, dass beschließende Ausschüsse (z. B. Finanzausschuss, Bauausschuss) beteiligt werden (§ 48 Abs. 3 KVG LSA). Die Sitzungen der Vertretungen und ihrer Ausschüsse sind öffentlich (§ 52 Abs. 1 KVG LSA).

Die Öffentlichkeit und damit die Bürgerschaft der jeweiligen Gemeinde hat somit die Gelegenheit die Entscheidungsprozesse zu beobachten und wird ob der medialen Berichterstattung und der Bedeutung der Grundsteuerreform sehr genau schauen, wie mit der politischen Zielvorgabe der Aufkommensneutralität umgegangen wird. So gibt es z. B. in der Landeshauptstadt Magdeburg schon heute zwei Beschlüsse, die die Verwaltung zur Beachtung der Aufkommensneutralität bei der Bestimmung der Hebesätze verpflichten. Die Basisdaten – Grundsteueraufkommen in der Vergangenheit und das zu erreichende Aufkommen 2025 – sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt und können bei Interesse von jedermann nachvollzogen werden. Die politisch verantwortlichen Vertretungen werden ihre Entscheidung zur Höhe der Hebesätze sehr sorgsam abwägen, insbesondere im Kommunalwahljahr 2024.

Wir bitten Sie, unsere Hinweise und Erwägungen bei Ihrer Entscheidung über die Erstellung eines Transparenzregisters einfließen zu lassen. Für einen weiteren Austausch stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bernward Küper  
Landesgeschäftsführer