



Stand der Umsetzung der Grundsteuerreform

Aktuell befinden sich Finanzverwaltung sowie Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden in der letzten Phase zur Umsetzung der Grundsteuerreform. Bis zur Zielgeraden – dem Erlass der Grundsteuerbescheide für 2025 – ist es noch ein weiter, auch von Problemen gesäumter Weg.

Die **Finanzverwaltungen** arbeiten mit Hochdruck daran, die Bewertungsverfahren voranzutreiben und abzuschließen. Aktuell sind knapp 80 v. H. aller zu bewertenden Einheiten bereits von den Finanzämtern beschieden und die Datentransfers zu den Städten und Gemeinden realisiert. Mitte Februar hat die Finanzverwaltung ein Erinnerungsverfahren an die Grundstückseigentümer gestartet, die ihre Erklärungen bislang nicht abgegeben haben. Die ursprünglich ab März geplante finale Schätzung der Besteuerungsgrundlagen, wenn eine Erklärung vom Steuerpflichtigen bis dahin nicht abgegeben wurde, wird voraussichtlich frühestens ab Ende April realisiert werden können. Übergeordnetes Ziel bleibt jedoch, die Kommunen rechtzeitig in die Lage zu versetzen, die neuen Grundsteuerhebesätze bestimmen und somit ab dem 01.01.2025 die neue Grundsteuer erheben zu können. Dafür sollen bis zum 30.06.2024 95 Prozent aller zu betrachtenden Einheiten von der Finanzverwaltung bewertet und folglich die Datentransfers zu den Städten und Gemeinden realisiert sein.

Parallel haben die Finanzämter begonnen, materiell-rechtlich begründete Einspruchsverfahren gegen Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide abzuarbeiten.

Zugleich müssen auch die **Städte und Gemeinden** die Umsetzung der Reform mit hoher Priorität vorantreiben. Die bisherigen Grundlagen zur Erhebung der Grundsteuer, einschließlich erlassener Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und Grundsteuerbescheide laufen kraft gesetzlicher Anordnung zum 31.12.2024 aus (§ 266 Abs. 4 BewG, § 37 GrStG), so dass die Weichen für die neue Grundsteuer ab 2025 in den nächsten Monaten neu gestellt werden müssen. Gelingt dies nicht, kann in den betroffenen Gemeinden im Jahr 2025 keine Grundsteuer erhoben werden.

Mit E-Mail-Rundschreiben vom 19.01.2024 haben wir einen Überblick über die in den Städten und Gemeinden in den kommenden Monaten zu realisierenden Aufgaben sowie eine zeitliche Orientierung für die Abarbeitung gegeben.

Aktuell sollten in den Städten und Gemeinden die Datentransfers der Finanzverwaltung in die Fachverfahren übernommen werden. Dabei sollte eine Fehler- und Problemanalyse erfolgen sowie erste Einschätzungen zur Entwicklung der Messbetragsvolumina vorgenommen werden. Neue Probleme sollten der Landesgeschäftsstelle mitgeteilt werden, sodass sie auf kurzem Weg mit dem Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt (MF) sowie erforderlichenfalls mit dem IT-Dienstleister des Landes, Dataport, erörtert werden können. Insgesamt ist der Austausch zwischen den Akteuren, insbesondere auch von Seiten der Finanzverwaltung als sehr positiv und ergebnisorientiert im Interesse der Kommunen zu bewerten. In regelmäßigen Erfahrungsaustauschen wurden und werden die Probleme, Lösungsansätze sowie Erfolge etc. besprochen. Diese Austausche erfolgen grundsätzlich unter Einbindung unseres Arbeitskreises Kommunalabgaben und Steuern, sind zwischenzeitlich aber auch mehrfach

für alle Mitglieder geöffnet worden, zuletzt am 08.04.2024. Über die Ergebnisse wurden immer alle Mitglieder in zahlreichen E-Mail-Rundschreiben informiert. Diese Rundschreiben und viele weitere Informationen sind im Internetangebot unter www.kommunales-sachsen-anhalt.de; SGSA-Mitgliederservice, Themengebiete, Finanzen, Steuern & Abgaben, Grundsteuerreform gesammelt abrufbar. Auch eine Zusammenfassung über den jüngsten Erfahrungsaustausch steht dort zum Download bereit.

Exemplarisch werden nachfolgend die größten, teils schon gelösten Probleme bei der Umsetzung der Reform dargestellt:

- ***fehlerhafte, nicht die eigene Stadt/Gemeinde betreffende Datentransfers***

Den betroffenen Kommunen wurde ein Upload-Link zur Verfügung gestellt, über den die fehlerhaften Datenexporte an Dataport zurückübermittelt werden konnten. Auf Betreiben der Landesgeschäftsstelle konnte erreicht werden, dass Dataport den betroffenen Kommunen in der Folge ein fehlerfreier Datenexport übermittelt wird/werden soll, was – Stand 08.04.2024, Erfahrungsaustausch Kommunen und Finanzministerium – aber noch nicht umgesetzt war.

- ***Fehlende Zurechnungs- und Wertfortschreibungen***

Die Erklärungsabgabe für die Besteuerungsobjekte erfolgt zum Stichtag 01.01.2022. Das bedeutet, dass steuerungsrelevante Veränderungen, die in den Gemeinden teilweise auch bereits bekannt sind (z. B. Eigentümerwechsel), in den neuen Grundsteuermessbescheiden noch nicht nachvollzogen sind. Das MF hat zugesichert, dass die Finanzämter die Fortschreibungen ebenfalls prioritär bearbeiten werden, sobald die Programme für die technische Umsetzung einsatzbereit sind. Dies sollte ursprünglich bis Ende März, nunmehr bis Ende April der Fall sein. Da die Wertfortschreibungen maßgeblichen Einfluss auf das kommunale Steueraufkommen und somit auf die Festsetzung der zukünftigen Hebesätze haben, sollen diese möglichst bis zum 30.06.2024, die Zurechnungsfortschreibungen bis zum Ende dieses Jahres realisiert sein.

- ***Offenkundig fehlerhafte Messbescheide***

Offenkundig fehlerhafte Messbescheide sind beispielsweise solche, wo bisheriges Besteuerungsobjekt und zukünftiges Besteuerungsobjekt nicht übereinstimmen. Teilweise gibt es auch erhebliche Abweichungen bei nebeneinander befindlichen vergleichbaren Besteuerungsobjekten. Mit dem MF ist abgestimmt, dass derartige Fälle von den betroffenen Gemeinden kategorisiert und gesammelt an die Finanzämter übergeben werden sollten. Wo offenkundig Fehler vorliegen, kann beispielsweise nach § 222 Abs. 3 BewG ggf. eine fehlerbeseitigende Wertfortschreibung, je nach Zeitpunkt der Kenntnis über den Fehler auf den 01.01.2023 oder auf den 01.01.2024 veranlasst werden.

- ***Fehlerhafte Erklärungsabgaben bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken***

In vielen Fällen haben Grundstückseigentümer bei der Erklärungsabgabe für land- und forstwirtschaftliche Einheiten (GrSt A) fälschlicher Weise den Erklärungsvordruck „Grundvermögen“ (GrSt B) genutzt. Das führt im automatisierten Verfahren dazu, dass die betreffenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke auch als Grundvermögen bewertet wurden und in der Folge wegen der Bindungswirkung der Messbescheide bei den Gemeinden der Grundsteuer B unterfallen würden. Die Landesgeschäftsstelle hat auf eine Korrektur derart fehlerhafter Messbescheide gedrängt. Zwischenzeitlich ist mit dem MF abgestimmt, dass die Städte und Gemeinden bekanntwerdende Fälle sammeln und den jeweils zuständigen Finanzämtern gesammelt übermitteln. Gestützt auf die durchaus nicht unumstrittene Rechtsgrundlage des § 224 Abs. 1 Nr. 1 AO sollen die Finanzämter, wenn sie Kenntnis über derartige Fehler erlan-

gen, auf den nächsten 1.1. eine fehlerbeseitigende Aufhebung der betreffenden Bescheide veranlassen. Der betroffene Steuerpflichtige müsste in der Folge eine korrekte Erklärung abgeben oder das Finanzamt eine Neufestsetzung mittels Schätzung vornehmen.

- ***Aktenzeichenänderungen und Erklärungsabgaben für mehrere Besteuerungsobjekte unter einem Aktenzeichen***

Aktenzeichenänderungen sind seitens der Finanzverwaltung ebenfalls ein großes, – Stand: 08.04.2024 - noch immer nicht gelöstes IT-Problem. Es gibt keine Möglichkeit der technischen Umsetzung. Voraussichtlich bis Ende April soll dies auch gelöst werden. Die Finanzämter werden dem Vernehmen nach aber alle Fälle sammeln und den Kommunen mitteilen. Fälle, wo zwei oder mehrere Feststellungen unter einem Aktenzeichen getroffen wurden, sollen von den Städten und Gemeinden gesammelt und zur Prüfung an die Finanzämter übergeben werden.

- ***Aufkommensneutralität***

In Sachsen-Anhalt wird es kein Transparenzregister mit mutmaßlich aufkommensneutralen Hebesätzen geben, was aus Sicht der Landesgeschäftsstelle zu begrüßen ist. Denn für ein solches Register liegen aktuell keine belastbaren Daten vor (zukünftiges Messbetragsvolumen, möglichst präzise ermittelte Grundsteuereinnahmen der Gemeinden 2024), so dass eine zuverlässige Ermittlung aufkommensneutraler Hebesätze aktuell nicht möglich ist.

Außerdem ist es der Landesgeschäftsstelle gelungen, Landesregierung und Politik dafür zu sensibilisieren, dass es andere, nicht reformbedingte Gründe geben kann, das örtliche Grundsteueraufkommen auch 2025 zu erhöhen. Hier kommen insbesondere haushaltsrechtliche Zwänge in Betracht. Mit einer Kommunikationshilfe (*Anlage*) hat die Landesgeschäftsstelle den Kommunen ein Papier an die Hand gegeben, welches die Argumentation gegenüber Bürgern, Stadt- und Gemeinderäten oder auch den Medien erleichtern soll.

- ***Belastungsverschiebungen zwischen Wohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken***

Insbesondere in den Bundesländern, die das Bundesmodell zur Grundsteuerreform umsetzen, zeigen sich bei der Entwicklung der Steuermessbeträge im Grundvermögen teils deutliche Belastungsverschiebungen von gewerblich genutzten Grundstücken hin zu den zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Eine Umfrage im Arbeitskreis Kommunalabgaben und Steuern des SGSA im Herbst des vergangenen Jahres bestätigt diese Tendenz, wobei sich die Verschiebungen in Städten und Gemeinden mit vielen und/oder großen gewerblich genutzten Grundstücken/Gebieten deutlicher auswirken würden als in anderen Gemeinden. Vielfach wird eine Reduzierung des Messbetragsvolumens für gewerblich und mischgenutzte Grundstücke um ca. 50 v. H. prognostiziert, im Einzelfall sogar bis zu 80 v. H. In der Folge würde es, wenn eine stark betroffene Gemeinde das örtliche Grundsteueraufkommen aus der Grundsteuer B neutral halten will, zu einer (teils enormen) Mehrbelastung der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke kommen.

Diese Belastungsverschiebungen wurden von den einzelnen Bundesländern seit Ende des letzten Jahres offen in Bund-Länder-Arbeitsgruppen diskutiert. In Betracht gezogen wurden dabei die Akzeptanz dieser Verschiebungen, sowie eine Reaktion durch Anpassung der Steuermesszahlen oder aber durch eine Erweiterung der kommunalen Hebesatzautonomie. Einigkeit bestand aber dahingehend, dass der Bund das Problem lösen sollte. Anfang März hat sich die Finanzministerkonferenz dem Vernehmen nach mit mehrheitlichem Votum an den Bundesfinanzminister gewandt und eine Lösung über die Erweiterung der kommunalen Hebesatzautonomie erbeten.

Das Präsidium des SGSA hat die Landesgeschäftsstelle in seiner Sitzung am 12.03.2024 hingegen gebeten, sich gegenüber der Landesregierung für eine bundeseinheitliche Lösung der Belastungsverschiebungen zwischen gewerblich genutzten Grundstücken und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken im Rahmen der Grundsteuerreform durch Anpassung der Steuermesszahlen einzusetzen. Dabei sollte eine frühestmögliche Problemlösung angestrebt werden. Sollte der Bundesgesetzgeber eine bundeseinheitliche Lösung dauerhaft ausschließen, ist eine unverzügliche adäquate landesspezifische Lösung anzustreben. Dabei lehnt der SGSA eine erweiterte kommunale Hebesatzautonomie mittels eines weiteren Hebesatzes für Besteuerungsobjekte im Grundvermögen (Grundsteuer B) zur Lösung der Belastungsverschiebungen zwischen gewerblich genutzten Grundstücken und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ab und hatte das Ministerium der Finanzen schriftlich aufgefordert, einer Verschiebung der Problemlösung auf die kommunale Ebene entgegenzuwirken.

Zwischenzeitlich liegen Informationen vor, dass das Bundesfinanzministerium die zu beobachtenden Belastungsverschiebungen als unvermeidliche und folgerichtige Konsequenz der Neubewertung betrachtet. Insbesondere auch vor dem Hintergrund einer möglichst rechtssicheren Umsetzung der Reform zum 01.01.2025 wird eine bundesgesetzliche Änderung abgelehnt. In einem weiteren Schreiben vom 12.04.2024 hat die Landesgeschäftsstelle Finanzminister Michael Richter deshalb gebeten, die Öffnungsklausel zu nutzen und einen Gesetzentwurf zu erarbeiten der über eine Anpassung der Steuermesszahlen eine weitergehende Privilegierung der Wohnnutzung erzielt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Umsetzung der Reform noch große Anstrengungen braucht, Probleme gelöst und Diskussionen geführt werden müssen. Absehbar ist aber auch, dass nicht alle Probleme in den kommenden Monaten oder überhaupt gelöst werden können und sich die Städte und Gemeinden deshalb auf vielfältige Diskussionen mit den Steuerpflichtigen werden einstellen müssen.

pa-ru