

Ergebnisse der Umfrage zur Umsetzung der Grundsteuerreform zum Stichtag 10.04.2025

Mit [Rundschreiben vom 06.03.2025](#) hat die Landesgeschäftsstelle eine Umfrage zur Umsetzung der Grundsteuerreform 2025 in den Städten und Gemeinden Sachsen-Anhalts gestartet. Die Ergebnisse sollten uns einen besseren Überblick über bestimmte Entwicklungen ermöglichen. Die Landesgeschäftsstelle hat die Rückmeldungen ausgewertet und wesentliche Erkenntnisse bereits im Rahmen eines [Erfahrungsaustausches am 22.04.2025](#) veröffentlicht. Im nachfolgenden Beitrag fassen wir wesentliche Erkenntnisse zusammen.

Beteiligung

137 von 214 angeschriebenen Städten und Gemeinden haben die Umfrage bearbeitet (64 %). Rückmeldungen liegen von 3 kreisfreien Städten, 17 Mittelzentren, 50 Einheitsgemeinden und 67 Mitgliedsgemeinden von Verbandsgemeinden vor.

Beschlussfassung über die Hebesätze

121 Städte und Gemeinden (88,32 %) haben angegeben, ihre Hebesätze bereits beschlossen zu haben. In 16 Städten und Gemeinden (11,68 %) war dies zum Zeitpunkt der Auswertung der Umfrage noch ausstehend. Von den kreisfreien Städten haben alle ihre Hebesatzsatzungen beschlossen. Bei den Mittelzentren sind dies 16 von 17 Städten (94,1 %), bei den Einheitsgemeinden 44 von 50 Städten und Gemeinden (88 %) und bei den Mitgliedsgemeinden von Verbandsgemeinden 58 von 67 Gemeinden (86,6 %).

Hebesatzdifferenzierung

Von den Umfrageteilnehmern haben 43 Städte und Gemeinden (31,4 %) angegeben, eine Hebesatzdifferenzierung vorzunehmen. 94 Städte und Gemeinden (68,6 %) haben angegeben, zumindest zunächst von einer Hebesatzdifferenzierung Abstand zu nehmen. Die eine oder andere Gemeinde behält sich dabei eine Überprüfung und gegebenenfalls Änderungen bis zum 30. Juni dieses Jahres bzw. zum Beginn des nächsten Jahres vor. Von den kreisfreien Städten haben 2 differenzierende Hebesätze eingeführt (66,66 %). Bei den Mittelzentren haben 11 von 17 Städten angegeben, eine Hebesatzdifferenzierung vorzunehmen (64,7 %). Deutlich wird aus den Ergebnissen der Umfrage, dass es hier durchaus größenklassenspezifische Unterschiede gibt. Denn bereits bei den Einheitsgemeinden haben nur noch 22 von 50 Städten und Gemeinden differenzierende Hebesätze eingeführt. Das sind 44 % und damit 20 % weniger als bei den kreisfreien Städten und Mittelzentren. Noch sichtbarer wird der Unterschied bei den Mitgliedsgemeinden von Verbandsgemeinden. Hier haben nur 8 von 67 angegeben, dass sie eine Hebesatzdifferenzierung beschlossen haben (11,94 %).

Bescheidversand

Die Frage, ob Bescheide bereits versandt wurden, haben 130 von 137 Städten und Gemeinden beantwortet. Bei 93 Städten und Gemeinden (67,9 %) ist der Versand der Grundsteuerbescheide zum Zeitpunkt der Auswertung der Umfrage bereits erfolgt. In 37 Städten und Gemeinden (27 %) war dies noch nicht realisiert. In den kreisfreien Städten hatten 2 von 3 (66,66 %) die Grundsteuerbescheide bereits versandt. Bei den Mittelzentren waren das 15 von

16 (93,75 %), bei den Einheitsgemeinden 38 von 48 (79,2 %) und bei den Mitgliedsgemeinden von Verbandsgemeinden 38 von 63 (60,3 %).

Widersprüche

In der Umfrage wurde abgefragt, ob Widersprüche gegen die Grundsteuerbescheide eingelegt wurden und mit welcher Begründung dies erfolgte. Hier waren Mehrfachnennungen möglich. Differenziert wurde in der Umfrage nach Widersprüchen

- | | |
|---|--|
| • ohne konkrete Begründung | eingelegt in 53 Städten und Gemeinden |
| • begründet mit fehlerhaften Messbetrag | eingelegt in 78 Städten und Gemeinden |
| • verfassungsrechtlichen Bedenken | eingelegt in 65 Städten und Gemeinden |
| • begründet mit Hebesatz | eingelegt in 44 Städten und Gemeinden |
| • begründet mit Hebesatzdifferenzierung | eingelegt in 12 Städten und Gemeinden. |

Aber – dies erscheint bemerkenswert – von den Städten und Gemeinden die Angaben zum Umfang der Widersprüche in Bezug auf die versandten Grundsteuerbescheide gemacht haben (37 Städte und Gemeinden), geben 29 (ca. 78,4 %) an, maximal zu 3 % ihrer Grundsteuerbescheide Widersprüche erhalten zu haben. Konkret haben 5 Städte und Gemeinden weniger als 1 % Widersprüche verzeichnet. 19 Städte und Gemeinden verzeichneten Widerspruchseingänge von mehr als 1 % aber weniger als 2 %, 6 weitere Städte und Gemeinden von mehr als 2 % aber weniger als 3 %. Eine Stadt hat eine Quote von 10 %, 4 Städte eine Quote von 15 % und 2 Städte eine Quote von ca. 30 % angegeben.

Tendenziell scheinen sich also offenbar die Widersprüche gegen die Grundsteuerbescheide in Grenzen zu halten. Hinzuweisen ist bei der Gelegenheit darauf, dass bei Widersprüchen, die ausschließlich mit Bedenken gegen die Grundlagenbescheide, auch verfassungsrechtlichen, oder mit einem Verweis auf einen eingelegten Einspruch begründet wurden, den Widerspruchsführern die Rücknahme des Widerspruchs empfohlen werden sollte. Lehnen die Widerspruchsführer eine Rücknahme ab, kann ein derart begründeter Widerspruch i. d. R. zurückgewiesen werden. Mit der Zusammenfassung des Erfahrungsaustausches durch unser [E-Mail-Rundschreiben 30.04.2025](mailto:www.kommunales-sachsen-anhalt.de) haben wir unter anderem eine vom Gemeinde- und Städte- tag Baden-Württemberg gemeinsam erarbeitete Handreichung zur Verfügung gestellt, auf die an dieser Stelle ebenfalls hingewiesen werden soll. Die Handreichung ist als Anlage 4 zum erwähnten Rundschreiben in unserem Internetangebot

www.kommunales-sachsen-anhalt.de

(SGSA Mitgliederservice / E-Mail-Rundschreiben)

abrufbar.

Entwicklung des Messbetragsvolumens-Grundsteuer B insgesamt

Von den 137 Umfrageteilnehmern haben 117 Städte und Gemeinden die Frage nach der Entwicklung des Messbetragsvolumens zur Grundsteuer B insgesamt beantwortet. In 5 Städten und Gemeinden (3,65 %) ist das Messbetragsvolumen angestiegen. Ganz überwiegend beobachten die Städte und Gemeinden allerdings eine Reduktion des Messbetragsvolumens; 112 Städte und Gemeinden (81,75 %).

Entwicklung des Messvertragsvolumens-Grundsteuer B – Wohnen

Diese Frage war ausschließlich von den Städten und Gemeinden zu beantworten, die eine Hebesatzdifferenzierung vornehmen. Von den 43 Städten und Gemeinden, für die dies zutrifft, haben 15 Städte und Gemeinden (34,88 %) angegeben, dass das Messbetragsvolumen für die

Wohngrundstücke gestiegen ist. 18 Städte und Gemeinden (41,86 %) beobachten hingegen eine Reduktion.

Entwicklung des Messbetragsvolumens-Grundsteuer B - Nichtwohnen

Diese Frage war ausschließlich von den Städten und Gemeinden zu beantworten, die eine Hebesatzdifferenzierung vornehmen. Von den 43 Städten und Gemeinden, für die dies zutrifft, haben alle 37, die diese Frage beantwortet haben (86,05 %), angegeben, dass sich das Messbetragsvolumen im Bereich der Nicht-Wohngrundstücke reduziert.

Entwicklung des Messbetragsvolumens-Grundsteuer A

In diesem Bereich ist eine große Unsicherheit hinsichtlich der Vollständigkeit der Messbetragsdaten zu beobachten. In der Umfrage haben viele angemerkt, dass die Entwicklung des Messevertragsvolumens nicht bzw. noch nicht abschließend eingeschätzt werden kann. Auch die Finanzverwaltung kann hier bisher nicht genau evaluieren, wie sich das neue Grundsteuerrecht als solches auf die Bewertungsergebnisse auswirkt. Entgegen der gleichwohl eher verbreiteten Annahme, dass sich in diesem Bereich geringe Veränderungen ergeben würden, berichten in unserer Umfrage 79 Teilnehmende (57,66 %) von einer Reduktion des Messbetragsvolumens. Nur 23 Städte und Gemeinden (16,79 %) verzeichnen hier einen Anstieg. Wegen der eingangs geschilderten Unsicherheiten ist die Validität dieser Aussagen aktuell noch nicht verifizierbar und lässt sich aus der Umfrage auch der Umfang der Abweichungen nicht beziffern.

pa-ds