

Der Steuerzahler



Arbeitsgemeinschaft
Mitteldeutschland
Bund der Steuerzahler
Sachsen • Sachsen-Anhalt • Thüringen



Die Grundsteuerreform und ihre Auswirkungen

Reform der Grundsteuer führt in Mitteldeutschland bei vielen Betroffenen zur Verunsicherung

Am 31. Januar 2023 endete die verlängerte Abgabefrist für Grundsteuererklärungen. Ein Teil der Eigentümer hat bereits die Bescheide zur Feststellung des Grundsteuerwerts vom Finanzamt erhalten. Viele Betroffene sind verunsichert, ob die Bescheide und die darin enthaltenen Bewertungen richtig sind oder nicht. Nach Einschätzung der drei mitteldeutschen Landesverbände werden die Eigentümer in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen – wie in allen neuen Ländern – auf Grund der bisher veralteten Werte mit höheren Grundsteuerwerten zu rechnen haben.

Mit dem Steuerbescheid durch das Finanzamt werden zwei Werte mitgeteilt: Zum einen der Grundsteuerwert zum Bewertungsstichtag 01. Januar 2022 und zum anderen der sogenannte Steuermessbetrag. Aus diesen Werten lässt sich jedoch noch nicht ablesen, wie hoch die spätere Belastung mit der Grundsteuer ausfallen wird.

Die tatsächliche Jahressteuerbelastung berechnet sich aus der Multiplikation des Steuermessbetrages mit dem von der Gemeindevertretung beschlossenen Hebesatz für die Grundsteuer B. Letztlich wird sich erst im Verlauf des Jahres 2024 entscheiden, ob die Kommunen auf den Messbetrag aufsetzend, ihre derzeitigen Hebesätze ermäßigen oder erhöhen. Die neuen Hebesätze sollen dann ab 1. Januar 2025 gelten.

Diese Situation führt bei vielen Eigentümern zur Verunsicherung, da ein Einspruch gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes und des Steuermessbetrages nur innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Bescheides möglich ist.

Worauf sollte bei der Prüfung geachtet werden

Dass es bei der Anwendung des sogenannten Bundesmodells in Sachsen, Sach-

sen-Anhalt und Thüringen zu unterschiedlichen Bewertungen kommen wird, ist anzunehmen. Ob der Umfang der Abweichungen für ein Gericht allerdings ausreichen wird, um die gesamte Reform in Frage zu stellen, bleibt offen.

Der Bund der Steuerzahler setzt sich daher dafür ein, die vorhandenen verfassungsrechtlichen Bedenken, insbesondere hinsichtlich der neuen Bewertungsregeln von Immobilien und Grundstücken, durch sogenannte Musterverfahren zu klären. Wenn die gerichtliche Klärung die Verfassungswidrigkeit jetzt geltender Bewertungsregeln ergibt, könnte diese für alle Bescheide gelten und nicht nur für solche Eigentümer, die ihre Bescheide mittels Einspruch angefochten haben.

Es stellt sich daher die Frage, ob es wirklich sinnvoll ist, gegen jeden Grundsteuerwertbescheid automatisch Einspruch einzule-

gen. Die mitteldeutschen Landesverbände raten den betroffenen Eigentümern, die Bescheide zunächst daraufhin zu überprüfen, ob die angegebenen Daten auf dem Bescheid korrekt sind: Einheitswertaktenzeichen, Bezeichnung des Grundbesitzes, Eigentumsverhältnisse. Ebenso sollte man die Nachvollziehbarkeit des angegebenen Bodenrichtwertes prüfen. Wenn man Unrichtigkeiten feststellt oder Kenntnis darüber hat, dass zum Beispiel im gleichen Wohngebiet unterschiedliche Bodenrichtwerte verwendet wurden, sollte man Einspruch einlegen. Anschließend muss sich der Blick auf den Steuermessbetrag richten. Diesen kann man gut mit dem bisherigen Messbetrag aus dem letzten Grundsteuerbescheid der eigenen Gemeinde vergleichen. Wenn der Messbetrag nicht gesunken und sogar gegenüber dem Vorwert gestiegen ist, sollte man Einspruch einlegen.

Heimliche Steuererhöhungen verhindern

Im April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die damaligen Vorschriften für die Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Im Zusammenhang mit der anschließend auf den Weg gebrachten Grundsteuerreform wurde von Vertretern der Bundes- und Landespolitik immer wieder betont und versprochen, dass diese aufkommensneutral ausgestaltet werden soll. Dies bedeutet nach Ansicht der drei mitteldeutschen Landesverbände, dass die Reform nicht für heimliche Steuererhöhungen genutzt werden darf.

Die Umsetzung dieses Versprechens kann erst überprüft werden, nachdem die Gemeinden ihre neuen Hebesätze im Jahr 2024 beschlossen haben. Die drei mitteldeutschen Landesverbände beobachten

allerdings bereits in den vergangenen Jahren eine stetige Erhöhung der Einnahmen aus der Grundsteuer B in den jeweiligen Ländern.

Insgesamt waren in den drei mitteldeutschen Ländern im Jahr 2012 Einnahmen aus der Grundsteuer B in Höhe von rund 809 Mio. Euro zu verzeichnen. 2018 waren es bereits ca. 891 Mio. Euro. Im Jahr 2021 sind es bereits 911 Mio. Euro, das heißt insgesamt rund 100 Mio. Euro mehr als 2012 und 20 Mio. Euro mehr als 2018.

Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass die durchschnittlichen Hebesätze der Grundsteuer B in dem vergleichbaren Zeitraum ebenfalls deutlich angestiegen sind. Letztlich wurde über die gestiegenen Hebesätze selbst bei gleichbleibenden Grundsteuerwerten und gleichen Messbeträgen mehr Geld in die Kassen der Gemeinden gespült.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Hebesätze ist in Thüringen und Sachsen-Anhalt durchaus vergleichbar und zum Teil ähnlich verlaufen. Auffällig ist die davon abweichende Entwicklung in Sachsen, was mit einer deutlicheren Steigerung einhergeht.

Mitteldeutscher Vergleich der Städte über 50.000 Einwohner

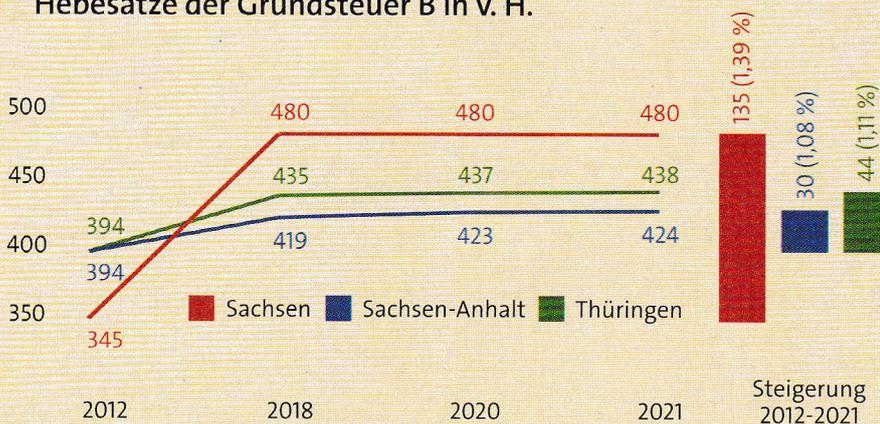
Der Bund der Steuerzahler hat gesondert die Entwicklung der Hebesätze in den Städten über 50.000 Einwohner betrachtet. Das betrifft insgesamt 13 Städte in der mitteldeutschen Region, davon 6 in Sachsen, 4 in Thüringen und 3 in Sachsen-Anhalt. Der Anteil dieser Städte an den o. g. Gesamteinnahmen aus der Grundsteuer B beträgt derzeit ca. 30 Prozent, also insgesamt rund 300 Mio. Euro.

Die Spanne bei den Hebesätzen reicht von 650 v. H. in Leipzig bis zu 480 v. H. in Weimar. Das bedeutet, dass die Betroffenen in Leipzig unabhängig vom Grundsteuerwert über den Hebesatz deutlich stärker zur Kasse gebeten werden als in Weimar. Auffällig ist die in Einzelfällen vorhandene starke Abweichung von den in anderen vergleichbaren Städten vorhandenen Hebesätzen. Dies dürfte mit der unterschiedlichen finanziellen Lage der Kommunen, aber auch mit hausgemachten Problemen zusammenhängen, die im Einzelfall sogar zu finanziellen Schwierigkeiten

Entwicklung der Einnahmen aus der Grundsteuer B in Mio. Euro

Jahr	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen	Gesamt
2012	395,0	212,1	201,6	808,7
2018	420,0	236,6	234,5	891,1
2021	425,0	245,0	240,6	910,6
Steigerung 2021/2012	30,0	32,9	39,0	101,9
in %	1,08	1,16	1,19	1,13

Entwicklung der durchschnittlichen Hebesätze der Grundsteuer B in v. H.



Stadt	2012	2018	2022
Leipzig	650	650	650
Dresden	635	635	635
Gera	490	600	600
Chemnitz	580	580	580
Erfurt	450	550	550
Zwickau	510	510	510
Plauen	505	505	505
Görlitz	433	505	505
Halle (Saale)	475	500	500
Magdeburg	495	495	495
Dessau-Roßlau	460	495	495
Jena	460	495	495
Weimar	400	480	480

Entwicklung der Hebesätze in Städten über 50.000 Einwohner in v. H.

ten geführt haben. Immer wieder wurden und werden die Hebesätze bei der Grundsteuer B dazu genutzt, um Haushaltslöcher zu stopfen und Ausgabewünsche finanziell abzusichern. Der Anstieg wäre bei einigen Städten sogar noch drastischer ausgefallen, wenn es nicht im Einzelfall verantwortungsbewusste Stadträte und Gemeindevertretungen gegeben hätte, die die Vorschläge der Verwaltung zur Anhebung des Hebesatzes abgelehnt haben. So sollte in Halle (Saale) für 2023 der Hebesatz sogar auf 700 Prozent angehoben werden, was durch den Stadtrat zum Glück abgelehnt wurde.

Der Präsident des Städte- und Gemeindebundes Sachsen-Anhalt, Andreas Dittmann, der gleichzeitig Bürgermeister von Zerbst ist, äußerte kürzlich sogar öffentlich im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform: „Man kann deshalb nicht ausschließen, dass es in einigen Städten und Gemeinden zu höheren Steuern kommt“.

DIE MITTELDEUTSCHEN LANDESVERBÄNDE DES BUNDES DER STEUERZÄHLER FORDERN:

Die politisch versprochene Aufkommensneutralität muss ohne Wenn und Aber eingehalten werden. Als Maßstab ist das Jahr der Entscheidung des Verfassungsgerichtes, also 2018 zugrunde zu legen. Dies verlangt von den Kommunen die notwendige Transparenz und Ehrlichkeit gegenüber den Bürgern. Am besten wäre eine Pflicht der Kommunen zur Offenlegung, welcher Hebesatz aufkommensneutral wäre. Im Ergebnis kann und muss dies dazu führen, dass im Einzelfall bereits seit 2018 vorgenommene Steuererhöhungen rückgängig gemacht werden und stattdessen Ausgabekürzungen beschlossen werden. Die drei mitteldeutschen Landesverbände werden diesen noch offenen Entscheidungsprozess sehr genau und sehr kritisch verfolgen und die Einhaltung der politischen Versprechen einfordern.