



Sächsischer
Städte- und
Gemeindetag

Sächsischer Städte- und Gemeindetag e.V.
Glacisstraße 3, 01099 Dresden

mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Kreisverbandes
nur per E-Mail
Oberbürgermeister
der Kreisfreien Städte und
Vorsitzende
der Kreisverbände des SSG

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Az. / ID-Nr.	Telefon	Datum
		KK/MFI	Katja Kahnt	965.00 / 163058	-160	18.10.2023

Reform der Grundsteuer – Empfehlung des SSG für eine örtliche Grundsatzposition zur Aufkommensneutralität

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unseren bisherigen Informationen zur Grundsteuerreform möchten wir Ihnen weitere Informationen zu folgenden speziellen Fragestellungen zum Thema Grundsteuer geben:

- Aufkommensneutralität
- Transparenzübersicht des SMF
- Hebesatzentscheidung für das Jahr 2025
- Land- und Forstwirtschaft – Bearbeitung der Erklärungen durch die Finanzämter im September 2023 gestartet
- Online-Informationsveranstaltung im Dezember

Aufkommensneutralität

Die Gremien des SSG haben sich mehrfach zu einer aufkommensneutralen Grundsteuerreform bekannt, zuletzt mit Beschluss des Präsidiums des SSG vom 6. September 2023:

„Das örtliche Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 soll durch die Reform gegenüber dem Aufkommen von 2024 nicht steigen. Die Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden.“

Den Mitgliedern des SSG wird daher empfohlen, in den Stadt- und Gemeinderäten für die jeweilige Stadt und Gemeinde einen Grundsatzbeschluss zur Aufkommensneutralität zu fassen.

Sächsischer Städte- und
Gemeindetag e.V.

Glacisstraße 3
01099 Dresden
Telefon 0351 8192-0
Telefax 0351 8192-222

Internet:
<http://www.ssg-sachsen.de>

E-Mail:
post@ssg-sachsen.de

Steuernummer: 202/141/03088

So erreichen Sie uns:
Straßenbahnlinien
3, 7, 8
Haltestelle Carolaplatz,
6, 13 Haltestelle
Rosa-Luxemburg-Platz
oder per Bahn
Bahnhof Dresden-Neustadt

Damit sollte der Auftrag an die Verwaltungen verbunden werden, die Ermittlung der (aufkommensneutralen) Hebesätze für die Grundsteuer A und B im Jahr 2025 transparent zu machen. Dies sollte der Information der Bürger einerseits und der Entscheidungsfindung durch die Mandatsträger in den Stadt- und Gemeinderäten andererseits dienen.

Unseren Verbandsmitgliedern werden wir in Kürze ein **Muster für einen Grundsatzbeschluss** als Arbeitshilfe zur Verfügung stellen. Dieses ist ggf. an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Im Vergleich zu anderen Steuereinnahmearten ist das Aufkommen aus der Grundsteuer in den vergangenen Jahren stabil geblieben. Das heißt, die Gemeinden haben die Kostenaufwüchse in größerem Umfang aus anderen Quellen als der Grundsteuer gedeckt (Gewerbesteuer, Gemeindeanteile an der Einkommensteuer und Umsatzsteuer, Schlüsselzuweisungen, etc.). Angesichts der wirtschaftlichen Lage in den Kommunen besteht jedoch weiterhin Unsicherheit bezüglich der zu erwartenden Entwicklung der Einzahlungen und Auszahlungen in den Kommunalhaushalten. Daher können bis zum Jahr 2025 und auch danach Grundsteuererhöhungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies sollte transparent mit der angespannten Haushaltslage der Kommunen in Verbindung gebracht und nicht als Folge der Grundsteuerreform kommuniziert werden.

Transparenzübersicht des SMF

Der gemeinsamen Pressemitteilung von SMF und SSG vom heutigen Tag ([Link](#)) können Sie entnehmen, dass insbesondere auch vor dem Hintergrund der anstehenden Kommunal- und Landtagswahlen im kommenden Jahr auf die Sorgen zahlreicher Bürger zur Erhöhung der Grundsteuer politisch reagiert werden soll.

Finanzminister Hartmut Vorjohann und der Präsident des Sächsischen Städte- und Gemeindetages, Bert Wendsche, haben sich deshalb auf die Veröffentlichung aufkommensneutraler Hebesätze für jede Gemeinde im Frühjahr 2024 durch das SMF verständigt.

Mit der gemeindeschaffen Übersicht soll den Bürgern ein erster Ausblick auf die voraussichtliche Höhe ihrer künftigen Grundsteuer gegeben werden. Zugleich sollen damit auch die Verwaltungen unterstützt werden, um beispielsweise in den Stadt- und Gemeinderäten erste Tendenzen zur Entwicklung der Hebesätze aufzuzeigen.

An dieser Stelle möchten wir herausstellen, dass die zu veröffentlichenden Hebesätze des SMF im Frühjahr 2024 noch mit Unschärfen verbunden sein werden, beispielsweise bezogen auf das Messbevorratungsvolumen für das Jahr 2025.

Über die endgültige Höhe der Hebesätze im Jahr 2025 werden die neugewählten Stadt- und Gemeinderäte Ende des nächsten Jahres zu entscheiden haben. (→ Hinweise zur Hebesatzentscheidung siehe nächster Abschnitt).

Die Details zu den heranzuziehenden Datengrundlagen werden auf Arbeitsebene zwischen SSG und SMF derzeit abgestimmt. Grundansatz dabei ist, dass mit den Orientierungshebesätzen für das Jahr 2025 das Grundsteueraufkommen für das Jahr 2024 stabil bleibt. Ein Abstellen allein auf das Grundsteueraufkommen für das Jahr 2023 ist daher nicht sachgerecht. Es werden verschiedene Ansätze geprüft. Zudem werden die Finanzämter im Frühjahr 2024 den Bewertungsprozess noch nicht abgeschlossen haben. Eine Aktualisierung der Übersicht des SMF mit aktuellen Messbetragsständen im Herbst 2024 kann daher derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Zum genauen Verfahren werden wir Sie zu gegebener Zeit informieren.

Die Höhe der Hebesätze allein sagt noch nichts darüber aus, ob die Grundsteuerreform aufkommensneutral, also ohne Erhöhung des Aufkommens in einer Gemeinde insgesamt umgesetzt wurde. Entscheidend ist, wie sich das Zusammenspiel aller Grundsteuermessbeträge einer Gemeinde mit dem jeweiligen Hebesatz darstellt: So ist etwa selbst eine Erhöhung des Hebesatzes um 10 Prozent dennoch dann aufkommensneutral, wenn sich die Summe der Grundsteuermessbeträge gegenüber den bisherigen Messbeträgen um diesen Umfang verringert hat.

Hebesatzentscheidung für das Jahr 2025

Die Hebesätze für das Jahr 2024 gelten nicht für das Jahr 2025 fort; sie sind für den neuen, ab dem Jahr 2025 laufenden Hauptveranlagungszeitraum zwingend neu festzusetzen. Zudem ist zu beachten, dass alle Grundsteuerbescheide, die auf Basis der bisherigen Einheitswerte, Ersatzwirtschaftswerte und Ersatzbemessungsgrundlagen erlassen wurden, kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden (vgl. § 266 Abs. 4 BewG). Es entfällt also die Basis für Vorauszahlungen.

Ohne rechtzeitig erlassene neue Grundsteuerbescheide, die den für 2025 geltenden Hebesatz und die neuen Grundsteuermessbeträge berücksichtigen, werden Zahlungen an die Kommunen ausbleiben und zu Finanzierungslücken in den Kommunalhaushalten führen.

Insofern hilft es nur bedingt, dass § 25 Abs. 3 GrStG ermöglicht, „den Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres zu fassen. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss

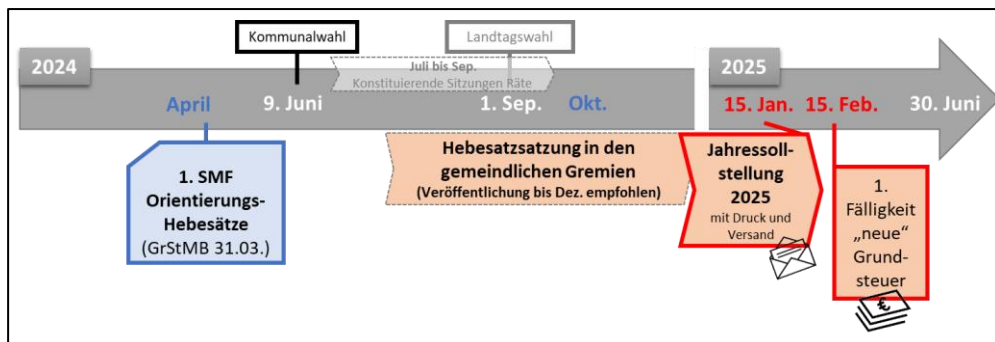
über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet [im 2. Halbjahr nur noch Senkungen und Bestätigungen]“.

Die Hebesätze sind bei vielen Mitgliedern in der Haushaltssatzung festgesetzt. Nur vereinzelt wurde in der Vergangenheit von Hebesatzsätzen Gebrauch gemacht. Ein Großteil der sächsischen Kommunen beschließt seinen Haushalt aber erst im eigentlichen Haushaltsjahr. Dies wäre für eine Jahressollstellung der Grundsteuer für das Jahr 2025 mit Versand der neuen Bescheide und ersten Fälligkeiten im Februar 2025 in den meisten Fällen zu spät.

Eine Festsetzung der neuen Hebesätze 2025 mit Rückwirkung zum 1. Januar 2025 könnte zudem für die Liquiditätssituation der Stadt oder Gemeinde problematisch sein. Die gewohnten Liquiditätszuflüsse der Grundsteuer aus den ersten Fälligkeitsterminen würden dann fehlen bis die Grundsteuerbescheide 2025 erlassen werden können.

Es wird daher ausdrücklich empfohlen, im Jahr 2024 losgelöst vom Haushalt im Rahmen einer Hebesatzsatzung über die Hebesätze im Jahr 2025 zu beraten und zu entscheiden.

Hierfür sollte angesichts der Kommunalwahlen für die Beratungstermine in den Gremien eine entsprechende Zeitschiene vorbereitet werden.



Zeitschiene Hebesatzentscheidung für 2025 (eigene Darstellung SSG)

Zur Unterstützung der Mitglieder wird die Geschäftsstelle als Arbeitshilfe ein Muster für die Hebesatzsatzung 2025 mit Hinweisen und eine Muster-Beschlussvorlage für den Hebesatzbeschluss 2025 in diesem Jahr bereitstellen.

Der Geschäftsstelle des SSG ist bekannt, dass die Fachverfahrenshersteller mit der Programmierung und den Tests der Veranlagungsprogramme für die Grundsteuer nach neuem Recht unterschiedlich weit sind bzw. zum Teil noch keine Unterstützung für die Analyse der neuen Grundsteuermessbeträge anbieten. Die Fachverfahrenshersteller arbeiten mit Hochdruck an entsprechenden Lösungen. Es ist aber schon heute absehbar, dass der Großteil unserer Mitglieder erst im 1. Halbjahr des Jahres 2024 tatsächlich erste Prognoserechnungen für die Hebesätze 2025 durchführen kann. Vorgezogene

Hochrechnungen würden sehr viel manuellen Aufwand erfordern und Kapazitäten binden, die eigentlich für die Bearbeitung und Pflege der neuen Grundsteuerdaten in den Veranlagungsprogrammen erforderlich sind. Wir bitten diese Umstände bei möglichen Terminvorgaben zu berücksichtigen.

Zudem dürften ausbleibende Grundsteuereinnahmen oder Einnahmen in falscher Höhe zu erheblichen Verwerfungen im kommunalen Finanzausgleich führen, die später nicht ausgeglichen werden können.

Land- und Forstwirtschaft – Bearbeitung der Erklärungen durch die Finanzämter im September 2023 gestartet

Die sächsische Finanzverwaltung hat seit Anfang September 2023 mit der Übermittlung von GMBX-Datensätzen zur Hauptfeststellung der Grundsteuermessbeträge für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (sog. "Grundsteuer A") begonnen.

Die Fachverfahrenshersteller wurden hierüber bereits durch die Geschäftsstelle informiert.

Online-Informationsveranstaltung im Dezember 2023

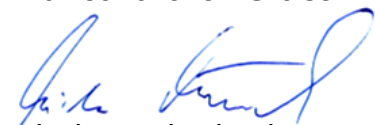
Zusammen mit dem SMF wird die Geschäftsstelle voraussichtlich **im Dezember 2023** eine Online-Informationsveranstaltung rund um das Thema Grundsteuer anbieten. In der Veranstaltung möchten wir Sie zu aktuellen Entwicklungen im Bereich Grundsteuer informieren sowie Handlungsempfehlungen zur Grundsteuerreform geben.

Den genauen Termin und die Inhalte werden wir Ihnen bis Ende Oktober 2023 bekanntgeben.

Ihre Hinweise und Anregungen zur Grundsteuer senden Sie bitte an katja.kahnt@ssg-sachsen.de.

Die Geschäftsstelle stellt Ihnen die wichtigsten Informationen zur [Grundsteuerreform im Mitgliederbereich unter www.ssg-sachsen.de](http://www.ssg-sachsen.de) bereit. Über weitere Entwicklungen informieren wir Sie fortlaufend.

Mit freundlichen Grüßen



Mischa Woitscheck
Geschäftsführer