

STÄDTE- UND GEMEINDEBUND SACHSEN-ANHALT



SGSA, Sternstraße 3, 39104 Magdeburg

1. kreisfreien Städte
2. hauptamtlich geführten Städte und Gemeinden
3. Verbandsgemeinden

nachrichtlich:

Haushalts- und Finanzausschuss
AK Kommunalabgaben und Steuern
AK Rechnungsprüfung

im Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
Pa-bö

Datum
19.01.2024

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

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

E-Mail: post@sgsa.info
Internet: www.kommunales-sachsen-anhalt.de

Sparkasse Magdeburg
IBAN: DE56 8105 3272 0036 0029 00
BIC/SWIFT: NOLADE21MDG

Auskunft erteilt: Frau Pankrath
Durchwahl: 0391 5924-372

Umsetzung der Grundsteuerreform 2024 in den Gemeinden Kommunikationshilfe, Aufgaben und Empfehlungen

Kurzfassung:

In den Städten und Gemeinden sind im Jahr 2024 vielfältige Aufgaben zur endgültigen Umsetzung der Grundsteuerreform zu bewältigen. Dieses Rundschreiben soll einen Überblick über diese Aufgaben geben. Begleitende Empfehlungen sollen eine Orientierung und Hilfestellung für die Umsetzungsarbeiten bieten; eine Kommunikationshilfe den Austausch mit den Steuerpflichtigen vor Ort unterstützen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in zahlreichen Rundschreiben haben wir im vergangenen Jahr über den Stand der Umsetzung der Reform der Grundsteuer berichtet. Zudem haben wir die auftretenden Probleme, u. a. bei den Datentransfers, aufgenommen, gegenüber dem Ministerium der Finanzen (MF LSA) kommuniziert sowie gemeinsam Lösungsmöglichkeiten gesucht und erörtert. Wir haben Erfahrungsaustausche mit dem MF LSA und dem IT-Dienstleister des Landes, Dataport, organisiert und umfassend über deren Ergebnisse informiert.

Trotz der bei einer solchen großen Reform fast schon erwartbaren Umsetzungsprobleme war der Prozess bisher durch eine sehr enge, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Finanzverwaltung und Gemeinden gekennzeichnet.

Bis zur Zielgeraden – dem Erlass der Grundsteuerbescheide für 2025 durch die Städte und Gemeinden – ist es noch ein weiter Weg. Mit diesem Rundschreiben möchten wir die in 2024 von der Finanzverwaltung und Ihnen zur Umsetzung der Reform zu bewältigenden Aufgaben skizzieren (I). Zudem wollen wir Ihnen einige Hinweise und Empfehlungen (II) geben.

Zur Unterstützung der Kommunikation mit Ihrer Bürgerschaft stellen wir mit der **Anlage 1** eine **Kommunikationshilfe**

„Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer 2025“

zur Verfügung, die wichtige Fragen der Bürger in einer verständlichen Form beantwortet und dabei auch einen Überblick über den Ablauf der Reform ermöglicht. Sie können dieses Papier nach Ihren Bedürfnissen verwenden, z. B. zur Information Ihrer Steuerpflichtigen unmittelbar oder durch Aushang oder auch als kleine Hilfestellung für die von Bürgeranfragen betroffenen Mitarbeiter in Ihren Verwaltungen.

I. Im Jahr 2024 zu bewältigende Aufgaben

a) Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltungen arbeiten aktuell mit Hochdruck daran, die Bewertungsverfahren voranzutreiben und abzuschließen. Aktuell sind nahezu $\frac{3}{4}$ aller zu bewertenden Einheiten bereits von den Finanzämtern beschieden und die Datentransfers zu den Städten und Gemeinden realisiert. Voraussichtlich noch im Januar wird die Finanzverwaltung ein Erinnerungsverfahren an die Grundstückseigentümer starten, die ihre Erklärungen bislang nicht abgegeben haben. Das betrifft in Sachsen-Anhalt aktuell etwas mehr als 5 Prozent der zu bewertenden Einheiten. Ab März werden die Finanzämter als finale Maßnahme eine Schätzung der Besteuerungsgrundlagen vornehmen, wenn eine Erklärung bis dahin nicht abgegeben wurde. Übergeordnetes Ziel ist, 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 Ihnen realisiert sein.

Materiell-rechtlich begründete Einspruchsverfahren gegen Grundsteuerwert- und Grundsteuerermessbescheide werden abgearbeitet. Voraussichtlich beginnend ab März werden die Finanzämter zudem fortlaufend Zurechnungs- und Wertfortschreibungen realisieren. Diese Arbeiten sollen mit höchster Priorität möglichst bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

b) Städte und Gemeinden

Parallel dazu müssen auch Sie in Ihren Verwaltungen die Umsetzung der **Reform mit hoher Priorität vorantreiben**. Die bisherigen Grundlagen zur Erhebung der Grundsteuer, einschließlich erlassener Einheitswertbescheide, Grundsteuerermessbescheide, 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 Ihrer Gemeinde im Jahr 2025 keine Grundsteuer erhoben werden!

Dabei ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen, für einige auch die wichtigste. Sie finanziert vielfältige kommunale Aufgaben, wie Kindertagesstätten und Schulen, Sportstätten oder Schwimmbäder, Feuerwehren, Straßen und Spielplätze oder auch örtliche Kulturangebote.

Die nachfolgende Tabelle soll Ihnen einen Überblick über die anstehenden Aufgaben sowie eine zeitliche Orientierung geben:

Zeitpunkt	Aufgabe
<i>fortlaufend</i>	<p>weitere Übernahme der Datentransfers in die Fachverfahren (bis 30.06.2024 sollten die Messbescheidsdaten auf den 01.01.2022 nahezu vollständig vorliegen; weitere Datentransfers folgen; z. B. Fortschreibungen, Aufhebungen, Neufestsetzungen etc.)</p> <p>Fehler- und Problemanalyse (Sammlung von Problemfällen, Austausch mit Finanzverwaltung ggf. auch über unsere Geschäftsstelle)</p> <p>Beobachtung der Entwicklung der Steuermesszahlen</p>
<i>ab Juli</i>	Bewertung der Entwicklung der Messbetragsvolumina (Grundsteuer A und Grundsteuer B)
<i>Juli/August</i>	erforderlichenfalls Informationsvorlage für Vertretung (Erfordernis kann sich auf Grund der Kommunalwahlen ergeben, wenn z. B. ganz überwiegend neue Vertreter gewählt würden)
<i>spätestens ab August</i>	<p>Hochrechnung der voraussichtlichen Messbetragsvolumina neu (Eine Hochrechnung wird erforderlich, wenn noch nicht alle Messbescheidsdaten vorliegen und die fehlenden Daten insbesondere größere Steuerschuldner betreffen.)</p> <p>vergleichende Betrachtung Volumina alt – Volumina neu (Aufkommen GrSt B 2024 : voraussichtliches Aufkommen GrSt B 2025; Aufkommen GrSt A 2024 : voraussichtliches Aufkommen GrSt A 2025)</p> <p>Prüfung der Einführungsoption Grundsteuer C (wahrscheinlich nur für größere Städte relevant; Vorliegen unbebauter, baureifer Grundstücke, die mindestens 10 Prozent des Gemeindegebietes umfassen und aus städtebaulichen Gründen einer Bebauung zugeführt werden sollen)</p>
<i>August/September</i>	<p>Vorbereitung der Beschlussvorlage(n):</p> <ol style="list-style-type: none"> ggf. zur Einführung einer Grundsteuer C zur Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (vorzugswürdig: separate Hebesatzsatzung, alternativ: Haushaltssatzung)
<i>ab September/Oktober</i>	Befassung Vertretung einschließlich Ausschüsse
<i>bis November² spätestens Dezember</i>	<p>Beschlussfassung in der Vertretung</p> <ol style="list-style-type: none"> ggf. zur Einführung einer Grundsteuer C zur Festsetzung der Grundsteuerhebesätze
<i>(möglichst)¹ bis November²/Dezember</i>	Veröffentlichung der Hebesatzsatzung (alternativ: Haushaltssatzung)
<i>(möglichst) November² - Januar</i>	Erlass der neuen Grundsteuerbescheide

¹ Gem. § 25 Abs. 3 GrStG muss die Festsetzung des Hebesatzes bis spätestens 30.06.2025 mit Wirkung zum 01.01.2025 erfolgt sein. Allerdings könnte die Gemeinde im Falle einer so späten Festsetzung zu den ersten zwei Fälligkeitsterminen 2025 keine Grundsteuer erheben, was ggf. Liquiditätsengpässe nach sich ziehen könnte. Weitere Informationen dazu unter II.

² Die neuen Hebesätze sollten so früh wie möglich festgesetzt, die neuen Grundsteuerbescheide so früh wie möglich versandt werden, um im Falle notwendiger Korrekturen der Bescheide, z. B. bei fehlerhaften Adressdaten, die korrigierten Grundsteuerbescheide rechtzeitig vor dem 15.02.2025 bekanntgeben zu können.

II. Weitere Empfehlungen und Hinweise

Datentransfers

Mit der Reform der Grundsteuer ist das Verfahren der Datenübermittlung zwischen Finanzverwaltung und Kommunen komplett digitalisiert worden, d. h. die Übermittlung der Messbescheidensdaten erfolgt ausschließlich digital über das ELSTER-Transfer-Verfahren (automatisierte Datenabholung) oder über „mein ELSTER“ (manuelle Datenabholung). Die inzwischen vorliegenden Erfahrungen zeigen, dass dabei nicht alles reibungslos verläuft und Optimierungspotentiale zur Anpassung an praktische Erfordernisse erkannt, erschlossen und umgesetzt werden müssen. Das braucht Zeit und personelle Kapazitäten. Insofern ist Gemeinden, bei denen bislang keine Schnittstelle zu ihrem Fachverfahren existiert, dringend zu raten, die Einrichtung der Schnittstelle unverzüglich in die Wege zu leiten.

Die Notwendigkeit von Personalverstärkungen zur Übernahme und Aufbereitung der Daten, also zur Umsetzung der Reform, sollte generell in allen Städten und Gemeinden geprüft werden.

Was tun bei „fehlerhaften“ Messbescheiden

In den vergangenen Monaten haben wir viele Probleme, die sich im Rahmen der Datentransfers gezeigt haben, bereits aufgegriffen und – teils mit Ihnen gemeinsam – mit dem Finanzministerium und dem IT-Dienstleister des Landes, Dataport, erörtert. Ergebnisse, Lösungsvorschläge bzw. Hinweise zum weiteren Vorgehen habe wir in vielen Rundschreiben im vergangenen Jahr an Sie weitergegeben. Es würde den Rahmen dieses Schreibens sprengen, alle auftretenden Problemfälle hier noch einmal aufzuzählen. In den meisten Fällen hat die Finanzverwaltung darum gebeten, die in den Städten und Gemeinden offenkundig werdenden Fälle zu sammeln und dem zuständigen Finanzamt gesammelt zu übergeben, so z. B. im Falle fehlerhafter Erklärungsabgaben zu land- und forstwirtschaftlichen Vermögen als Grundvermögen. Unsere diesbezüglichen Rundschreiben finden Sie in unserem Internetangebot:

www.kommunales-sachsen-anhalt.de

SGSA-Mitgliederservice, E-Mail-Rundschreiben, Archiv, 2023.

An dieser Stelle wollen wir Sie aber auch noch einmal sensibilisieren, dass nicht jeder vermeintliche „Fehler“ tatsächlich auch ein Fehler ist. So kann es beispielsweise durchaus sein, dass es im Falle einzelner Grundstücke durch die Neubewertung zu erheblichen Belastungsverschiebungen kommt. Zudem wird es in einigen Fällen auch noch wegen der anhängigen Einspruchsverfahren gegen die Grundlagenbescheide zu Änderungen kommen.

Aufkommensneutralität

Die Aufkommensneutralität ist eine politische Zielvorgabe. Gesetzlich ist sie im neuen Grundsteuerrecht nicht fixiert, weil dies einen Eingriff in die verfassungsrechtlich garantierte Hebesatzautonomie der Gemeinden (Art. 106 Abs. 6 GG) darstellen würde. Aus demselben Grund scheiden Maßnahmen der Kommunalaufsichtsbehörden zur Sicherstellung oder Durchsetzung des Zieles der Aufkommensneutralität aus.

Nach der Gesetzesbegründung wird gleichwohl *„eine Reform, die bundesweit das nach bisherigem Recht geschätzte Aufkommen der Grundsteuer A und B von rund 14,8 Mrd. Euro im Jahr 2022 sichert... Es wird eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer angestrebt.“* Diese politische Zielsetzung ist von Anfang an kommuniziert worden. Wir als Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt haben unseren Mitgliedern ebenso wie die kommunalen Spit-

zenverbände auf Bundesebene und auch andere Landesverbände empfohlen, die Aufkommensneutralität im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeit zu beachten. So obliegt es allein den Städten und Gemeinden, die politische Zielvorgabe der Aufkommensneutralität bei der Gestaltung ihrer Hebesätze zu beachten. Die Städte und Gemeinden handeln hier im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit und tragen bei der Umsetzung der Reform vor Ort mithin eine große Verantwortung.

Was bedeutet das für die gemeindlichen Hebesätze?

Maßgeblich für Bewertung der Aufkommensneutralität ist das örtliche Grundsteueraufkommen. Eine grundstücksbezogene Aufkommensneutralität kann nicht gewährleistet werden. Vergleichsbasis für die Bewertung der Aufkommensneutralität ist das örtliche Aufkommen der Grundsteuer in Ihrer Gemeinde oder Stadt für das Jahr 2024. Dieses stellt die Zielgröße für das möglichst zu erreichende Aufkommen 2025 dar. In Abhängigkeit der Entwicklung der Messbetragsvolumina nach Neubewertung der Grundstücke müssen Sie vor Ort eine Entscheidung über die Absenkung oder Erhöhung Ihrer Hebesätze treffen.

Daraus folgt, dass eine Erhöhung der Hebesätze nicht zwangsläufig eine Erhöhung des örtlichen Grundsteueraufkommens bedeutet. Diese Erkenntnis ist wichtig, insbesondere in der Kommunikation mit Ihrer Bürgerschaft oder mit den Medien.

Hebesatzsatzung vs. Haushaltssatzung

Gemäß § 25 Grundsteuergesetz (GrStG) bestimmt die Gemeinde ihren örtlichen Hebesatz (§ 25 Abs. 1 GrStG). Dies kann sie entweder mittels separater Steuer-/Hebesatzsatzung oder in ihrer Haushaltssatzung umsetzen (§ 100 Abs. 2 Nr. 5 KVG LSA).

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 bliebe.

Wir empfehlen den Städten und Gemeinden, die neuen Hebesätze mindestens für das Jahr 2025 in einer separaten Steuer-/Hebesatzsatzung festzusetzen.

Gem. § 100 Abs. 2 Nr. 5 KVG LSA enthält die Haushaltssatzung die Steuerhebesätze, sofern sie nicht in einer Steuersatzung festgelegt sind. Erfahrungsgemäß schafft es die Mehrheit der Kommunen nicht, die Haushaltssatzung rechtzeitig vor Beginn des nächsten Haushaltsjahres zu beschließen und zu veröffentlichen. Wir weisen darauf hin, dass eine nach § 104 Abs. 1 Nr. 2 KVG LSA grundsätzlich mögliche, vorläufige Erhebung der Grundsteuer nach den bisherigen Hebesätzen im Jahr 2025 sehr kritisch zu bewerten ist, da wesentliche Änderungen in den rechtlichen Grundlagen für die Grundsteuererhebung eingetreten sind. Wir schließen auch nicht aus, dass diese Möglichkeit gänzlich ausscheidet, weil – wie oben ausgeführt – das Anknüpfen an einen neuen Hauptveranlagungszeitraum zwingend die Festsetzung eines neuen Hebesatzes erfordert.

Deshalb ist es den Kommunen mit Blick auf die beschriebenen Rahmenbedingungen und die erste Fälligkeit der neuen Grundsteuer zum 15.02.2025 zu empfehlen, die neuen Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2025 nicht erst in der Haushaltssatzung, sondern in einer separaten Hebesatzsatzung rechtzeitig vor Beginn des Jahres 2025 festzulegen. Im zeitlichen Ablauf (Tabelle) haben wir eine Beschlussfassung bis November empfohlen, so dass die neuen Grundsteuerbescheide spätestens im Dezember versandt werden könnten. Das ermöglicht notwendige Korrekturen rechtzeitig vor dem ersten Fälligkeitstermin (15.02.2025) zu veranlassen.

Soweit der Erlass und die Bekanntmachung der Haushaltssatzung rechtzeitig vor Jahresbeginn realisiert werden kann, hielten wir aus Transparenzgründen gleichwohl eine Entscheidung über die Hebesätze in einer separaten Satzung für vorzugswürdig.

Kulanzzeitraum für Beschlussfassung über die Hebesätze

Sollten die entscheidungsrelevanten Informationen im Einzelfall in einer Gemeinde oder Stadt nicht rechtzeitig aufbereitet werden können, eröffnet § 25 Abs. 3 GrStG einen gewissen Kulanzzeitraum. Denn der Beschluss über die Festsetzung der Hebesätze 2025 könnte bis zum 30.06.2025 „herausgezögert“ werden. Von dieser Möglichkeit sollten die Kommunen allerdings nur im absoluten Ausnahmefall Gebrauch machen. Wir empfehlen ausdrücklich, diese Option nicht von vornherein als Lösung für das Jahr 2025 einzuplanen.

Einerseits erwarten die Steuerpflichtigen mit Start des Systemwechsels Gewissheit über ihre zukünftige Grundsteuerbelastung. Andererseits gehen wir nach den skizzierten Rahmenbedingungen davon aus, dass zu den Fälligkeitsterminen vor Beschlussfassung über die Hebesätze eine Erhebung der Abschläge nicht möglich ist. Insoweit könnte eine verzögerte Beschlussfassung über die Hebesätze Liquiditätspässe nach sich ziehen.

Transparenz bei der Festsetzung der zukünftigen Hebesätze

In einigen Bundesländern werden die Gemeinden zur transparenten Offenlegung der aufkommensneutralen Hebesätze verpflichtet, wobei z. T. Transparenzregister zur landesweiten Erfassung herangezogen werden. In Sachsen-Anhalt wird es voraussichtlich kein solches Transparenzregister geben. Dies begrüßen wir! Denn es gibt aktuell keine belastbare Datenbasis für die Erstellung eines solchen Registers. Das maßgebliche Grundsteueraufkommen 2024 ist aktuell noch genauso wenig bekannt, wie ausreichende Erkenntnisse über die Entwicklung des Messbetragsvolumens für 2025.

Zudem bietet das Grundsteuer- und Kommunalverfassungsrecht einen ausreichenden Rechtsrahmen für transparente Entscheidungen vor Ort.

Die Entscheidungen über den Erlass der Hebesatzsatzung oder der Haushaltssatzung obliegen der Vertretung (§ 45 Abs. 2 Nr. 1 und 4 KVG LSA). Beschließende Ausschüsse (z. B. Finanzausschuss, Bauausschuss) sind in der Regel zu beteiligen (§ 48 Abs. 3 KVG LSA). Die Sitzungen der Vertretungen und ihrer Ausschüsse sind **öffentlich** (§ 52 Abs. 1 KVG LSA).

Die interessierte Bürgerschaft hat somit die Gelegenheit, die Entscheidungsprozesse zu beobachten und wird wegen der medialen Berichterstattung und der Bedeutung der Grundsteuerreform sehr genau schauen, wie in Ihrer Gemeinde mit der politischen Zielvorgabe der Aufkommensneutralität umgegangen wird. Die Basisdaten – Grundsteueraufkommen 2024 und das zu erreichende Aufkommen 2025 – sind zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt und können bei Interesse von jedermann nachvollzogen werden. Eine separate Hebesatzsatzung kann die Transparenz diesbezüglich weiter erhöhen, weil sich die Beschlussvorlage dann inhaltlich ausschließlich auf die Festsetzung der Hebesätze bezieht.

Die Vertretungen rechtzeitig mitnehmen

In 2024 finden Kommunalwahlen statt. Neben der politischen Zielvorgabe der Aufkommensneutralität ist das ein weiterer Grund, weshalb die politisch Verantwortlichen ihre Entscheidung zur Höhe der Hebesätze sehr sorgsam abwägen werden. Wir raten den Verwaltungen deshalb, die Vertretungen rechtzeitig über Erkenntnisse aus dem Umsetzungsprozess zu informieren. Das gilt in besonderem Maße, wenn die Vertretungen nach der Kommunalwahl sich neu zusammensetzen. Erforderlichenfalls kann eine frühzeitige Informationsvorlage den Aus-

tausch zwischen Vertretung und Verwaltung fördern, darüber hinaus die Gelegenheit eröffnen, ggf. weitere Rahmenbedingungen offensiv in die Beratungen einzubeziehen und so die notwendige Vertrauensbasis zwischen Vertretung und Verwaltung schaffen oder festigen.

Haushaltsrecht verpflichtet

Bei Vorliegen gravierender Gründe halten wir eine nicht aufkommensneutrale Erhöhung des örtlichen Grundsteueraufkommens 2025 für politisch vertretbar und kommunizierbar. Der Gesetzgeber hat die Kommunen verpflichtet, u. a.

- ihre Haushaltswirtschaft so zu planen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist (§ 98 Abs. 1 KVG LSA),
- den Haushalt auszugleichen (§ 98 Abs. 3 KVG LSA) oder ein Haushaltskonsolidierungskonzept aufzustellen, wenn der Ausgleich nicht erreicht werden kann (§ 100 Abs. 3 ff. KVG LSA) und
- die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Finanzmittel auch aus Steuern zu beschaffen.

Reichen die zur Verfügung stehenden Finanzmittel in einer Kommune für die zu erfüllenden Aufgaben nicht aus, können sich aus diesen gesetzlichen Verpflichtungen Zwänge ergeben, die auch zur Notwendigkeit einer moderaten Erhöhung des Grundsteueraufkommens 2025 führen. Auch andere finanzwirtschaftliche Aspekte können eine Rolle spielen. So kann beispielsweise die Genehmigungsfähigkeit des Haushaltes in Frage stehen oder die Partizipation einer Gemeinde an Leistungen aus dem Ausgleichstock, wenn nicht die Einnahmen moderat an die inflationäre Entwicklung angepasst werden.

Für die Kommunikation mit der Vertretung, der Bürgerschaft oder den Medien ist es wichtig, die Ursachen für eine ggf. notwendige Aufkommenserhöhung klar zu benennen. Es sind in dem Fall die Vielfalt der von den Kommunen zu erfüllenden Aufgaben, die finanzielle Notlage und die diese auslösenden Gründe; nicht aber der Wille der betroffenen Gemeinde oder Stadt, sich im Zuge der Reform zu bereichern.

Grundsteuerbescheide 2025

Die Grundsteuerbescheide für das Jahr 2025 sollten Ihre Verwaltung so rechtzeitig verlassen, dass Sie die Einnahmen ab dem ersten Fälligkeitstermin am 15.02.2025 realisieren können. Das schließt auch die rechtzeitige Realisierung ggf. notwendiger Korrekturen ein.

In den Grundsteuerbescheiden sollte als Service für die Steuerpflichtigen neben der Festsetzung der neuen Grundsteuer explizit auch noch einmal darauf hingewiesen werden, dass Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung der Grundsteuer und Grundsteuerbescheide, die nach altem, bis zum 31.12.2024 fortgeltendem Recht erlassen worden waren, kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben sind.

Ein Hinweis darauf, dass Einwendungen gegen die Grundlagenbescheide des Finanzamtes von Ihnen bei der Festsetzung der Grundsteuer und mithin im Widerspruchsverfahren nicht berücksichtigt werden können, kann ebenso hilfreich sein. Um von vornherein derartige Widersprüche zu vermeiden, könnte es sich als vorteilhaft erweisen, tatsächlich den zukünftigen Steuerpflichtigen schon vorab die mit diesem Schreiben zur Verfügung gestellte Kommunikationshilfe zugänglich zu machen.

Einige Gemeinden erwägen als weiteren Service den Erlass von Einstellungsbescheiden in den Fällen, in denen aktuell Steuerpflichtige ab 2025 nicht mehr Grundsteuerschuldner sind, z. B. bei Bauten auf fremden Grund und Boden (Gartenlauben, Garagen etc.). Wenngleich ein solcher Bescheid aus rechtlichen Gründen nicht erforderlich ist, könnte er helfen, in der Verwaltung, insbesondere in der Gemeinde-/Stadtkasse, unnötigen Aufwand zu vermeiden, weil ggf. die betroffenen, bisherigen Steuerpflichtigen so an die Kündigung ihrer Daueraufträge erinnert werden. Ein solcher Service ist jedenfalls bei einer Vielzahl in Betracht kommender Fälle eine Überlegung wert.

Weitere Erfahrungsaustausche

Wir beabsichtigen aktuell Ende März/Anfang April einen weiteren Erfahrungsaustausch mit dem MF LSA und ggf. Dataport als Videokonferenz zu organisieren. Über den genauen Termin werden wir rechtzeitig informieren. Probleme die bei Ihnen im Zusammenhang mit den Umsetzungsarbeiten zur Reform auftreten, können Sie uns gern fortlaufend mitteilen.

Für Ihre Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bernward Küper
Landesgeschäftsführer

Anlage