

Stellungnahme zum Fragenkatalog BfB, Haupt- und Finanzausschusssitzung am 07.10.2025

Herr Truczynski hielt auf der o. g. Sitzung zwei Blätter der Darstellung der Werte 2024 hoch und sagte, dass auf den Zetteln unterschiedliche Werte stehen würden. Diese Aussage führte zur Verwirrung der Ausschussmitglieder, da ihnen nur ein Blatt, mit dem Stand 01.10.2025 vorläge.

Es handelte sich bei den beiden hochgehaltenen Blättern um die Grundsteuerauswertung 2025 mit Stand 30.09.2025 und um die Grundsteuerauswertung 2025 mit Stand 01.10.2025. Der einzige Unterschied in der Darstellung liegt im Absatz

abzgl. zusätzl. Aufwand Hebesatzsplittung (stände zur Rückrechnung auf WGr zur Verfügung)

Durchschn. Rückrechnung pro WGr-Objekt

Den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses wurde der aktuellste Stand (01.10.2025) der Auswertung Grundsteuer B 2025 zum 07.10.2025 zur Verfügung gestellt.

- Weshalb wird 2024 immer noch als "Hochrechnung" geführt?

In der Darstellung der Werte 2024 wurde in der Phase vor der Jahresabschlusserstellung von „Hochrechnung“ gesprochen, weil alle Werte in der Ergebnis- und Finanzrechnung sowie in der Vermögensrechnung als vorläufig zu betrachten sind. Es ist sicherlich irreführend, wenn für 2024 von einer „Hochrechnung“ gesprochen wird. Im eigentlichen Sinne ist es ein vorläufiger Wert.

- Worin begründet sich die reduzierte Anzahl and Steuerobjekten im Vergleich der Auswertungen vom 27.9.2024 und 1.10.2025 für 2024?

In der Haupt- und Finanzausschusssitzung am 15.10.2024, auf der die Auswertung vom 27.09.2024 den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt wurde, wurde von Seiten der Verwaltung mehrfach während und nach der Sitzung erwähnt, dass die Software zum damaligen Stand eine derartig gewünschte Auswertung z. Zt. nicht bereitstellt. Die Programmierung wurde zugesagt und sollte im laufenden Jahr 2025 zur Verfügung gestellt werden. Zum Zeitpunkt der Auswertung (27.09.2024) stand der Verwaltung nur eine „Hochrechnung Hebesatz“ als Auswertung aus der Software zur Verfügung. Diese Auswertung ergab für das Veranlagungsjahr 2024 in der Hochrechnung eine Anzahl Steuerobjekte B von 4298. Das Steueraufkommen (Einnahmen) Tarif B inkl. Ersatzbemessung ergab in der Hochrechnung 845.835,45€. In der Auswertung entschied sich die Verwaltung den tatsächlich gebuchten Einnahmen i. H. v. 846.146,00€ der Hochrechnung der Objekte gegenüberzustellen.

Hochrechnung Hebesatz

Benutzer: PAGEL Datum Berechnung: 27.09.2024 08:31

AGS:	15.0.86.145	VAZ:	2024	Berechnen
Anz. Steuerobjekte A:	170	Steuer-Aufkommen Tarif A:	57.276,82	
Anz. Steuerobjekte B:	4298	Steuer-Aufkommen Tarif B (inkl. Ersatzbemessung):	845.835,45	
Anz. Steuerobjekte:	4468	Steuer-Aufkommen gesamt:	903.112,27	

VAZ 2025:					
Anz. Steuerobjekte A:	587	Ø-Hebesatz Tarif A:	350,00	Steuer-Aufkommen Tarif A:	47.319,93
Anz. Steuerobjekte B:	3681	Ø-Hebesatz Tarif B:	450,00	Steuer-Aufkommen Tarif B:	944.336,34
Anz. Steuerobjekte:	4268	Steuer-Aufkommen gesamt:	991.656,27		

Die in 2024 zugesagte Erweiterung der Auswertungsmöglichkeiten wurde seitens des Softwarehersteller eingespielt und konnten für die Auswertung vom 01.10.2025 genutzt werden. Diese Auswertung ergab dann für 2024 eine abgerechnete Objektzahl von 3843 und für 2025, mit Stand 01.10.2025 eine abgerechnete Objektanzahl von 3562.

- Sind die offenen Datensätze Grundsteuer B (479) in der Summe der Objekte für 2025 per Auswertung vom 1.10.2025 enthalten?

Die offenen Datensätze Grundsteuer B (479) sind nicht in der Summe der Objekte für 2025 per Auswertung vom 01.10.2025 enthalten, weil sie noch nicht mit Erstbescheid beschieden wurden. Sie stehen zur Übernahme ins Programm in der ELSTER-Schnittstelle und warten auf Überprüfung / Bearbeitung / Zuordnung zu einem Objekt (bestehend oder Neuanlage) durch die zuständige Sachbearbeiterin.

- Welches Steueraufkommen Grundsteuer B wurde für das Jahr 2024 tatsächlich erlöst? Gebucht wurden 847 TEURO, berechnet nach Aufsplittung wurden ca. 798 TEURO. Woraus entsteht die Differenz?

Die Summe der Einnahmen aus Grundsteuer B (Sachkonto 401200) zum 31.12.2024 beträgt vorläufig 847.454,80€. Vorläufig, weil noch keine Jahresabschlussarbeiten 2024 durchgeführt wurden. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der direkten Grundsteuer 2024 i. H. v. 797.753,75€ und den Grundsteuereinnahmen aus Änderungsbescheiden für die Grundstücksbesteuerung der Vorjahre <2024 (49.701,06€) im Haushaltsjahr 2024.

- Wie erklärt sich die hohe Anzahl an Objekten "fehlende Zuordnung Bebauungstyp"?

Die div. Datenfelder in den elektronischen Grundsteuerakten wurden in den Jahren bis 2024 nicht vollumfänglich gepflegt. Die vollständige Erfassung von Bebauungstyp und Objekttyp (bebaut / unbebaut) war nicht erforderlich, weil die Grundsteuer B einheitlich für alle Grundstücke nach § 2 – Steuergegenstand – Nr. 2 Grundsteuergesetz bewertet wurde.

Mit dem neuen Grundsteuergesetz entschied sich die Bundesfinanzverwaltung die Datensätze für die Bescheidung ab 2025 gleich elektronisch an die Kommunen zu übermitteln. Diese elektronischen Daten vom Finanzamt waren und sind weiterhin nicht vollumfänglich belegt. Nicht in allen Datensätze steht der Bebauungstyp drin.

Zum Zeitpunkt der ersten Datensatzübermittlung über ELSTER war der Softwarehersteller noch nicht in der Lage diese Datensätze in das Programm zu übernehmen. In aller Eile wurde aber dann die Möglichkeit geschaffen wenigstens die wesentlichen Informationen, welche zur Bescheidung notwendig sind, zu übernehmen. Danach erfolgte auf Bundesebene die Erkenntnis, dass bei den Bewertungsregelungen Nichtwohngrundstücke günstiger bewertet wurden als Wohngrundstücke. Für den Bundesgesetzgeber war es effektiver, den Bundesländern die Möglichkeit zu geben, die Hebesätze zu splitten, statt die Bewertungsregeln zu ändern. Für eine Änderungsprogrammierung kam diese Entscheidung zu spät. Zu diesem Zeitpunkt war der Großteil der Datensätze übernommen und die Verwaltung bereitete die Erstbescheidung der Grundsteuerbescheide nach der Grundsteuerreform vor. Dies war auch dringend notwendig, um die Zahlungsfähigkeit der Kommune zu erhalten.

Die fehlende Übergabe dringend benötigter Objektinformationen erkannte die Bundesfinanzbehörde und beauftragte die Erstellung eines elektronischen Messbetragsverzeichnisses. Mit der Einspielung eines Messbetragsverzeichnisses sollen dann weitere Informationen, wie der Bebauungstyp, automatisch in das Objekt eingespielt werden. Diese Einspielung ist für Anfang November 2025 eingeplant, denn auch diese Übernahmemöglichkeit musste der Softwarehersteller erst programmieren.

- Unter der Annahme, dass die offenen Datensätze Grundsteuer B (479) nicht in der Summe der Objekte 2025 (3.562) enthalten sind, ergibt sich eine Gesamtobjektzahl von 4041. Davon sind 630 (15,59%) unklar und 479 (11,85) noch nicht bescheidbar. In Summe sind das 27,44% offene bzw. unklare Vorgänge. Welche Erklärung gibt es dafür?

Für die Verwaltung lag und liegt die oberste Priorität bei der Abarbeitung der Aufgaben im Zuge der Grundsteuerreform in der Erstbescheidung und in den Änderungsbescheiden. Zum einen fragten schon viele Grundstückseigentümer nach ihrem Bescheid bzw. nach dem Änderungsbescheid aufgrund einer Änderung zwischen Erklärungsabgabe 2022 und Bescheidung Dezember 2024. Zum anderen war es für die Handlungsfähigkeit der Kommune wichtig die Grundsteuerbescheide in der Mehrzahl rechtzeitig an die Grundstückseigentümer zu versenden.

Die 630 beschiedenen Objekte mit fehlender Zuordnung Bebauungstyp werden mit dem Einspielen des Messbetragsverzeichnisses ergänzt. Eine manuelle Nachpflege, wenn es in Zukunft automatisch eingespielt werden wird, hat keine Priorität und ist ineffektiv. [auf die Beantwortung in der vorhergehenden Frage wird ergänzend verwiesen]

479 Datensätze (Stand 09.09.2025) sind offen und warten auf Kontrolle und Zuordnung zu einem Objekt. Wenn die Plausibilitätsprüfung von der einen Sachbearbeiterin erfolgte, wird die Grundsteuer für das Objekt beschieden. Von den 479 offenen Datensätze am 09.09.2025 wurden in dieser Woche 82 Bescheide (67 Neubescheide und 15 Änderungsbescheide) erlassen. Aber es kamen durch den ELSTER-Download wieder neu 58 Datensätze hinzu.

Weder das Finanzamt noch die Gemeinde können bestimmen, wieviel 100% (Anzahl der Objekte) der zu steuernden bebauten / unbebauten Grundstücke sind. Daher kann das Finanzamt nur die Prognose abgeben, dass in Sachsen-Anhalt die Bewertung und Messbetragsfestsetzung zu 98% abgeschlossen ist. Wie das ist der Kommune Möser ist, kann nicht prognostiziert werden.

Stand 01.10.2025 hat die Gemeinde Möser 14% Mehreinnahmen aus der Grundsteuer B zu 2024. Das macht im Haushaltsvolumen eine Ertragssteigerung von 0,65% und eine Verluststeigerung bei Rückzahlung von 8,64%.

Begriffserläuterung Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die grundsteuererhebende Kommune nach Umsetzung der Grundsteuerreform (ab 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Aufkommensneutralität ist eine KANN–Bestimmung und keine gesetzliche Verpflichtung. Eine Nichtumsetzung der von der Politik gewünschten Aufkommensneutralität ist demnach kein Rechtsverstoß und somit nicht widerspruchsbegründend. Die Erhöhung, wie auch eine Minderung des gemeindlichen Grundsteueraufkommens in 2025 ist in jedem Fall rechtlich zulässig und wird durch den Gemeinderat bestimmt. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, ihren Haushalt auszugleichen. Daher kann es notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Grundsteuerreform) die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben.

Bei der Festsetzung des Hebesatzes und damit in der Folge auch bei der Höhe der Steuer haben die Gemeinden einen weiten Beurteilungsspielraum. Dieser findet nach der ständigen Rechtsprechung von Bundesverwaltungsgerichten (u. a. Beschluss vom 26.10.2016 - 9 B 28.16) und Bundesverfassungsgericht (u. a. Beschlüsse vom 17. Juli 1974 - 1 BvR 51/69, 1 BvR 160/69, 1 BvR 285/69, 1 BvL 16/72, 1 BvL 18/72, 1 BvL 26/72) dann seine Grenzen bzw. seine äußerste Schranke, wenn die Steuer erdrosselnde Wirkung hat. Eine Steuer darf danach Steuerpflichtige nicht übermäßig belasten und ihre Vermögensverhältnisse nicht grundlegend beeinträchtigen. Von einer erdrosselnden Wirkung einer Steuer kann allerdings erst dann gesprochen werden, wenn nicht nur ein einzelner Steuerpflichtiger, sondern die Steuerpflichtigen ganz allgemein unter normalen Umständen die Steuer nicht mehr aufbringen können. Ob die Steuerlast im Einzelfall die Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen überschreitet, ist für die Steuerpflicht als solche hingegen unerheblich.

Es ist nicht zu erkennen, dass die festgesetzte Jahresgrundsteuer im Allgemeinen für die Steuerpflichtigen der Gemeinde eine erdrosselnde Wirkung hat.

Möser, 15.10.2025

gez. Petzold

Sachgebietsleiterin Finanzen