



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

—

Mitglied des Landtages Daniel Roi (fraktionslos)

Grundsteuer in Sachsen-Anhalt

Kleine Anfrage - **KA 8/2887**

Sehr geehrter Herr Präsident,

beigefügt übersende ich Ihnen die Antwort der Landesregierung - erstellt vom Ministerium der Finanzen - auf die o. g. Kleine Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Richter
Minister für Finanzen

***Hinweis:** Die Drucksache steht vollständig digital im Internet/Intranet zur Verfügung. Die Anlage ist in Word als Objekt beigefügt und öffnet durch Doppelklick den Acrobat Reader.
Bei Bedarf kann Einsichtnahme in der Bibliothek des Landtages von Sachsen-Anhalt erfolgen.*

(Ausgegeben am 02.05.2025)

Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Mitglied des Landtags Daniel Roi (fraktionslos)

Grundsteuern in Sachsen-Anhalt

Kleine Anfrage – KA 8/2887

Vorbemerkung des Mitglieds des Landtags

Seit dem 01.01.2025 müssen in allen Städten und Gemeinden neue Hebesatzsatzungen für die Grundsteuern beschlossen werden. Diese Beschlüsse sind auch notwendig, da sich die Rechtsgrundlage der Grundsteuer geändert hat.

Antwort der Landesregierung erstellt vom Ministerium der Finanzen

Vorbemerkung der Landesregierung

Der Landesregierung liegen aus dem kommunalen Bereich keine statistischen Daten im Sinne der Kleinen Anfrage vor. Die Fragen 1 c) bis 1 h) und Frage 3 betreffen zudem ausschließlich Sachverhalte, die von den Kommunen als Selbstverwaltungsaufgaben wahrgenommen werden. Selbstverwaltungsaufgaben unterliegen nur der Rechtsaufsicht, nicht aber der Fachaufsicht der Landesregierung. Im Zuständigkeitsbereich der Rechtsaufsicht kann die Landesregierung bzw. die hierfür zuständigen Rechtsaufsichtsbehörden vom Unterrichtsrecht nach § 145 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) nur Gebrauch machen, wenn im Einzelfall Anhaltspunkte für eine bevorstehende oder bereits erfolgte Rechtsverletzung vorliegen, die das geltend gemachte Informationsbedürfnis objektiv nachvollziehbar erscheinen lassen. Solche Anhaltspunkte sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Auch unterfallen die Kommunen mit Blick auf die Fragestellungen keiner allgemeinen Berichtspflicht. Eine kommunalverfassungsrechtliche Rechtsgrundlage, die die Kommunen zur entsprechenden Datenerhebung und Unterrichtung verpflichtet, ist nicht vorhanden.

Zum Inhalt des Auskunftsanspruchs ist anerkannt, dass sich dieser nicht auf alle Themenbereiche und Gegenstände erstreckt, sondern sich auf den Bereich des Regierungshandelns beschränkt, da nur insoweit ein informationelles Ungleichgewicht besteht. Die Regierung ist grundsätzlich nicht zur Informationsbeschaffung zu Fragen verpflichtet, die außerhalb ihres eigenen Zuständigkeitsbereichs liegen. Wird eine Kommune im übertragenen Wirkungskreis tätig, erstreckt sich die Verantwortung der Regierung auf die Recht- und Zweckmäßigkeit des Verwaltungshandelns (Fachaufsicht). Im eigenen Wirkungskreis der Kommunen kann die Regierung demgegenüber lediglich die Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns beanstanden (Rechtsaufsicht). Daraus

folgt für den übertragenen Wirkungskreis eine Auskunftspflicht der Regierung im Umfang ihrer Aufsichtsbefugnisse, wohingegen sie im eigenen Wirkungskreis der Kommunen jedes in Richtung einer Fachaufsicht zielende parlamentarische Auskunftsverlangen zurückweisen darf.

Die Fragen 1 c) bis 1 h) und 3 betreffen den Umgang der Kommunen mit den ab 1. Januar 2025 festzulegenden Hebesätzen sowie das Grundsteueraufkommen und somit den Bereich der Organisationshoheit und den Kernbereich der Eigenverantwortung der Kommunen. Diese garantiert den Kommunen, über die innere Verwaltungsorganisation einschließlich der bei der Aufgabewahrnehmung notwendigen Abläufe und Zuständigkeiten eigenverantwortlich zu entscheiden (BVerfG, Urteil vom 21. November 2017, Az.: 2 BvR 2177/16, Rn. 74, BVerfGE 147, 185). Ein über die Rechtsaufsicht hinausgehendes staatliches Aufsichtsrecht wäre mit der Garantie der kommunalen Selbstverwaltung unvereinbar. Da sich die betreffenden Fragen nicht auf Maßnahmen der Rechtsaufsicht beziehen, besteht für die Landesregierung keine Verpflichtung, die entsprechenden Informationen einzuholen.¹

Dies vorangestellt beantwortet die Landesregierung die Fragen wie folgt:

Frage 1:

Bitte führen Sie in einer Tabelle, die alle Kommunen beinhaltet, folgende Parameter auf:

- a) Steuermesszahl 2024,**
- b) Steuermesszahl 2025,**
- c) Hebesätze 2024,**
- d) Hebesätze 2025,**
- e) Einnahmen aus der Grundsteuer A in 2024,**
- f) geplante bzw. kalkulierte Einnahmen aus der Grundsteuer A in 2025,**
- g) Einnahmen aus der Grundsteuer B in 2024,**
- h) geplante bzw. kalkulierte Einnahmen aus der Grundsteuer B in 2025**

¹ Quelle: Gesetzgebungs- und Beratungsdienst beim Landtag von Sachsen-Anhalt vom 18. Januar 2019 (m.w.N.),
20190118_Vorbemerkung_Landesregierung_Beantwortung_zweier_Grosser_Anfragen_Internet.pdf

Antwort zu Frage 1:

- a) Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen galt gem. § 14 Grundsteuergesetz alte Fassung² (GrStG a. F.) bundeseinheitlich die Steuermesszahl 6 v. T. Für die Bestimmung der Steuermesszahlen beim Grundvermögen bildete § 41 GrStG a. F. die gesetzliche Grundlage. Demnach galten abweichend von § 15 GrStG a. F. die Steuermesszahlen der weiter anwendbaren §§ 29 bis 33 der Grundsteuerdurchführungsverordnung vom 1. Juli 1937 (GrStDV 1937). Für unbebaute Grundstücke betrug die Steuermesszahl einheitlich 10 v.T. Bei bebauten Grundstücken richtete sich Höhe der Steuermesszahl nach der Gemeindegruppe, dem Baualter und der Art der Bebauung. Die bis 2024 maßgeblichen Steuermesszahlen ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Vermögens- bzw. Grundstücksart	Steuermesszahl vom Tausend (v. T.)		
Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	6		
Grundvermögen - Unbebaute Grundstücke	10		
Grundvermögen - Bebaute Grundstücke	Steuermesszahl unterteilt nach den folgenden Gemeindegruppen:		
	a	b	c
Grundstücksgruppen bzw. Wertgruppen	bis 25.000 Einwohner	über 25.000 bis 1.000.000 Einwohner	über 1.000.000 Einwohner
Altbauten (bei Einfamilienhäusern nur für den Teil des Einheitswertes, der 15.338,76 Euro übersteigt)	10	10	10
Einfamilienhäuser der Altbauten für die ersten angefangenen oder vollen 15.338,76 Euro des Einheitswertes	10	8	6
Neubauten (bei Einfamilienhäusern nur für den Teil des Einheitswerts, der 15.338,76 Euro übersteigt)	8	7	6
Einfamilienhäuser der Neubauten für die ersten angefangenen oder vollen 15.338,76 Euro des Einheitswertes	8	6	5

Für die Frage, welcher der entsprechenden Gemeindegruppen eine Gemeinde zugerechnet wurde, war das Ergebnis der allgemeinen Volkszählung vom 16. Juni 1933 maßgebend. Zu den Altbauten gehören Grundstücke, deren Gebäude bis zum 31. März 1924 bezugsfertig geworden sind. Zu den Neubauten gehören die danach bezugsfertig bebauten Grundstücke.

² bis 31. Dezember 2024 gültige Fassung

Demnach galten in den Kommunen verschiedene Steuermesszahlen. Eine Gesamtaufstellung über die Steuermesszahlen aller Kommunen in Sachsen-Anhalt liegt der Landesregierung nicht vor. Auf die Vorbemerkung der Landesregierung wird verwiesen.

- b) Das ab 1. Januar 2025 gültige Grundsteuergesetz (GrStG n. F.) enthält keine regionalen Unterschiede bei den Steuermesszahlen. Beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen beträgt die Steuermesszahl einheitlich 0,55 v. T. (§ 14 GrStG n. F.). Beim Grundvermögen wird bei den Steuermesszahlen zwischen Wohngrundstücken (0,31 v. T.) und Nichtwohngrundstücken (0,34 v. T.) unterschieden (§ 15 GrStG n. F.). Die ab 2025 maßgeblichen Steuermesszahlen ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Vermögens- bzw. Grundstücksart	Steuermesszahl vom Tausend (v. T.)
Land- und forstwirtschaftliches Vermögen	0,55
Grundvermögen - Wohngrundstücke	0,31
Grundvermögen - Nichtwohngrundstücke	0,34

- c) bis h)

Die entsprechenden Zahlen liegen der Landesregierung nicht vor.

Auf die Vorbemerkung der Landesregierung wird verwiesen.

Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLA) erhebt das Grundsteueristaufkommen sowie die dazugehörigen Hebesätze im Rahmen der Bundesstatistiken gemäß des Finanz- und Personalstatistikgesetz (FPStatG). Die Istaufkommen der Grundsteuern A und B sowie der dazugehörigen Hebesätze werden im Rahmen der Durchführung der Kassenstatistik, der Jahresrechnungsstatistik sowie für die Statistik zum Realsteuervergleich erfasst und verarbeitet.

Die Ablösung der Kassenstatistik 2024 erfolgt mit der Veröffentlichung der Jahresrechnungsstatistik im Februar 2026. Angaben zur Kassenstatistik und zur Jahresrechnung können u. a. in der GENESIS-Online-Datenbank über den folgenden Link abgerufen werden: <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online?operation=result&code=71xxx-0001&sachmerkmal=EL2017P4&sachschluessel=KTO-6011,KTO-6012>.

Die Veröffentlichung der Hebesätze für 2024 aus dem Realsteuervergleich 2024 erfolgt voraussichtlich im Juni 2025. Die Veröffentlichung der Hebesätze 2025 aus dem Realsteuervergleich 2025 entsprechend voraussichtlich im Juni 2026.

Angaben zum Realsteuervergleich (Istaufkommen und Hebesätze der Grundsteuer A und B) sind ebenfalls in der GENESIS-Online-Datenbank verfügbar: <https://genesis.sachsen-anhalt.de/genesis/online?operation=result&code=71231-0002>.

Frage 2:

Bitte erläutern Sie aus welchen Gründen die Grundsteuer A angepasst werden musste?

Antwort zu Frage 2:

Ein wesentliches Ziel der Grundsteuerreform im Bereich der Grundsteuer A war die Vereinheitlichung des Grundsteuer- und Bewertungsrechts in den neuen und alten Ländern. Zum Zeitpunkt der Wiedereinführung der allgemeinen Grundsteuerpflicht zum 1. Januar 1991 waren in den neuen Ländern zu einem Großteil die Eigentumsverhältnisse für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz ungeklärt bzw. unbekannt. Die Erhebung der Grundsteuer A erfolgte daher auf der Basis der selbstbewirtschafteten Flächen durch die Pächter (sog. Nutzerbesteuerung). Im Gegensatz dazu war in den alten Ländern regelmäßig der Eigentümer des Grundstücks Schuldner der Grundsteuer A (sog. Eigentümerbesteuerung).

Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) vom 26. November 2019 (Bundesgesetzblatt Teil I S. 1794) ist die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes bundeseinheitlich geregelt worden. Die Bewertung erfolgt nunmehr strikt nach dem Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form einer standardisierten Bewertung der Flächen und gegebenenfalls der vorhandenen Hofstellen mit einem typisierenden Ertragswert. Dabei kommt es entsprechend dem Charakter einer objektiven Flächenbewertung nicht darauf an, ob der Eigentümer oder der Pächter den Grund und Boden selbst bewirtschaftet. Auf die Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertsteigerungen durch Zupachtflächen einerseits und Stückländereien sowie verpachteten Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertminderungen andererseits wurde dabei verzichtet.

Die skizzierten Neuregelungen sollen die zunehmend automationsgestützte Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in einem steuerlichen Massenverfahren unterstützen.

Frage 3:

Bitte führen Sie die Kommunen auf, die bis zum 01.01.2025 keine neue Hebesatzsatzung beschlossen hat.

Antwort zu Frage 3:

Angaben hierzu liegen der Landesregierung nicht vor. Auf die Vorbemerkung der Landesregierung wird verwiesen.

Der Beschluss über die Festsetzung oder Änderung des Hebesatzes kann bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres gefasst werden. Nach diesem Zeitpunkt kann nur noch ein Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet (§ 25 Abs. 3 GrStG).