

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 02	S0390/24	27.08.2024
zum/zur		
F0218/24 CDU/FDP-Stadtratsfraktion Stadtrat Rupsch		
Bezeichnung		
Grundsteuer in Magdeburg		
Verteiler	Tag	
Die Oberbürgermeisterin	03.09.2024	

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Borris,

am 10. April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die bisherige Berechnungsweise der Grundsteuer nicht mehr gültig ist. Die Bundesregierung hatte danach eine Reform der Grundsteuer auf dem Weg gebracht. Das Gesetz ermöglicht es, dass Kommunen ab 2025 unbebaute, aber bebaubare Grundstücke höher besteuern kann um die Bebauung solcher Flächen zu fördern.

In diesem Jahr bekommen Hausbesitzer ihre ersten Wertbescheide vom Finanzamt. Dabei kann es dann passieren, dass einige Eigentümer von dem Bescheid überrascht sind, weil sie in vielen Fällen sehr viel mehr Steuern für ihr Eigentum zahlen müssen. Der Städte- und Gemeindebund von Nordrhein-Westfalen hatte bereits Anfang 2024 vor einer heftigen Mehrbelastung gewarnt. "Die Berechnungen in den Kommunen laufen bereits. Und sie deuten auf ein großes Ärgernis hin: Nach den bisherigen Messzahlen läuft es auf eine massive Verschiebung zulasten der privaten Eigentümer hinaus"¹, sagte Verbandspräsident Christoph Landscheidt, Bürgermeister der Stadt Kamp-Lintfort.

Es kann also durchaus passieren, dass Wohngrundstücke deutlich stärker als Gewerbegrundstücke belastet werden. Das Bundesfinanzministerium weist darauf hin, dass nach dem neuen Grundsteuergesetz ab dem 1. Januar 2025 „für jedes Grundstück ein individueller Wert ermittelt werden muss“². Die Belastung der Bürger für ihr Eigentum würde sich enorm erhöhen.

Deshalb frage ich die Oberbürgermeisterin:

1. Wie sieht die Landeshauptstadt Magdeburg diese Preisanpassung?
2. Gibt es einen Austausch zwischen der Kommune, Finanzamt und Finanzministerium?
3. Wird es eine Mehrbelastung für die Bürgerrinnen und Bürger bei der Grundsteuer ab 2025 geben? Wie hoch fällt diese aus?
4. Wohin können sich die Bürgerinnen und Bürger für einen Widerspruch melden?

Ich bitte um eine ausführliche schriftliche Stellungnahme innerhalb der vorgegebenen Frist nach § 11 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg. Ich bitte um kurze Benachrichtigung, wenn diese Frist nicht eingehalten werden kann.

¹ Quelle: https://amp.focus.de/finanzen/news/erste-bescheide-da-grundsteuer-bis-zu-zehn-mal-mehr-kosten-eigentuemer-entsetzt_id_260180367.html

² Ebd.

Stellungnahme

1. Wie sieht die Landeshauptstadt Magdeburg diese Preisanpassung?

Für die Grundsteuer B können bisher 56.615 Datensätze aktuellen Grundsteuerobjekten zugeordnet werden.

Eine Gegenüberstellung von Messbeträgen für das Jahr 2024 und 2025 für die bisher zugeordneten Datensätze zeigt die folgende Tabelle:

Grundstücksart	Messbetrag für 2024	Messbetrag für 2025	%
1- unbebautes Grundstück	171.013,02	184.737,96	108
2- Einfamilienhaus	824.564,82	1.274.564,80	155
3- Zweifamilienhaus	88.299,83	111.715,12	127
4- Mietwohngrundstück	1.484.165,61	1.640.607,84	111
5- Wohnungseigentum	485.023,42	748.071,14	154
6- Teileigentum	53.015,32	58.263,91	110
7- Geschäftsgrundstück	1.769.575,01	811.561,09	46
8- gemischt genutztes Grundstück	365.206,43	248.158,21	68
9- sonstiges bebautes Grundstück	56.005,77	72.125,29	129
Gesamtergebnis	5.296.869,23	5.149.805,36	97

Die Gegenüberstellung der Messbeträge alt und neu für 2025 zeigt eine Verschiebung bei der Messbetragsverteilung von gewerblich genutzten Grundstücken hin zu Grundstücken, die für Wohnzwecke genutzt werden.

Die Verteilung kann durch neue Datenlieferungen beeinflusst werden. Ca. 6.115 Grundsteuermessbeträge werden mindestens noch erwartet. Auf diese Steuerobjekte entfällt ein Messbetragsvolumen von derzeit 916.162 Euro.

An die festgesetzten Grundsteuermessbeträge ist die Landeshauptstadt Magdeburg gebunden.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen des Bewertungsgesetzes für Zwecke der Grundsteuer als verfassungswidrig eingestuft, weil das Aussetzen der ursprünglich vorgesehenen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen führt.

Eine der Forderungen des Bundesverfassungsgerichts lautete, dass „das so ausgewählte und ausgestaltete Bemessungssystem, um eine lastengleiche Besteuerung zu gewährleisten, in der Gesamtsicht eine in der Relation realitäts- und damit gleichheitsgerechte Bemessung des steuerlichen Belastungsgrundes sicherstellen muss“ (BVerfG Urteil vom 10.04.2018, 1 BvL 11/14, Textziffer 98).

In den neuen Bundesländern erfolgte die Bewertung nach den Verhältnissen des Jahres 1935. Die Wertveränderungen mit der Stadtentwicklung wurden dadurch bei den Bodenrichtwerten unberücksichtigt gelassen.

Einfamilienhäuser und Mietwohngrundstücke, die ab dem Jahr 1991 neu gebaut worden sind, wurden einheitlich über die Ersatzbemessungsgrundlage nur nach der Wohnfläche und unabhängig von der Grundstücksgröße und Grundstückswerten besteuert.

Die Beispiele in dem als Quelle angeführten Artikel auf Focus-Online könnten auf Erklärungsfehlern beruhen, die durch eine berichtigte Grundsteuerwerterklärung bereinigt werden können.

Erhebliche Abweichungen sind teils auch beim Vergleich der Messbeträge alt und neu für die Steuerveranlagung unter einem Aktenzeichen festzustellen.

Für die Bewertung der Messbetragsunterschiede liegen die erforderlichen Informationen nicht vor. Die Unterschiede können in abweichenden Grundstücksgrößen, einem Zuwachs bei den Wohnflächen, Zusammenlegen oder Zuordnung von Flurstücken zu einem anderen Aktenzeichen (vorher ein Gebäude, neu mehrere Gebäude), Erklärungsfehlern und vielen weiteren Tatsachen begründet sein.

In den Messbetragsmitteilungen sind lediglich der Grundsteuerwert, der Grundsteuermessbetrag, die Steuermesszahl und Flur und Flurstücke enthalten, wobei letztere teils nicht vollständig übermittelt oder fehlerhaft/veraltet von den Steuerpflichtigen angegeben worden sind.

Ein Vergleich der neuen und alten Messbeträge ist damit schwer möglich. Eine Forderung nach der Konservierung der bisherigen Grundsteueranteile könnte auch eine Konservierung der eingetretenen Ungleichbehandlungen bedeuten.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 01.09.2023 (3 V 3080/23) die Aussetzung der Vollziehung des Grundsteuerwertbescheides abgelehnt. Das Sächsische Finanzgerichts hat mit Urteil vom 24.10.2023 (2 K 574/23) die Bewertung eines Einfamilienhauses als rechtmäßig erachtet.

Der Bundesfinanzhof hat mit Beschluss vom 27.05.2024 die Aussetzung der Vollziehung eines Grundsteuerwertbescheides für ein Einfamilienhaus bestätigt, weil sich der gemeine Wert eines Einfamilienhauses wesentlich von dem Grundsteuerwert unterschied. Die Länder haben darauf mit einem koordinierten Erlass vom 24.06.2024 reagiert, wonach für die gesamte wirtschaftliche Einheit ein nachgewiesener niedrigerer gemeiner Wert angesetzt wird, wenn der nach den §§ 218 ff. Bewertungsgesetz ermittelte Grundsteuerwert den nachgewiesenen gemeinen Wert um mindestens 40 % übersteigt.

Somit wird eingeschätzt, dass das ab 2025 geltende Grundsteuergesetz eine Grundlage bildet, um die Grundsteuer für das Jahr 2025 festzusetzen.

2. Gibt es einen Austausch zwischen der Kommune, Finanzamt und Finanzministerium?

Über den Arbeitskreis Steuern des Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt steht das Finanzministerium für einen regelmäßigen Austausch zur Verfügung. Mit dem Finanzamt Magdeburg findet ebenfalls ein regelmäßiger Informationsaustausch statt.

3. Wird es eine Mehrbelastung für die Bürgerinnen und Bürger bei der Grundsteuer ab 2025 geben? Wie hoch fällt diese aus?

Die Grundsteuerhebesätze werden so ermittelt, dass das Grundsteueraufkommen insgesamt nicht steigt. Damit gibt es keine Mehrbelastung der Steuerpflichtigen insgesamt.

Belastungsverschiebungen können hierbei nicht ausgeschlossen werden. Mit der tatsächlichen Berechnung des erforderlichen Hebesatzes wird noch gewartet, um weitere Datenlieferungen berücksichtigen zu können.

4. Wohin können sich die Bürgerinnen und Bürger für einen Widerspruch melden?

Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist an die Landeshauptstadt Magdeburg zu richten. Richtet sich der Widerspruch gegen korrekt übernommene Feststellungen aus dem Grundsteuermessbescheid (Grundsteuermessbetrag, Steuerpflichtiger), ist der Widerspruch unzulässig. Einwendungen können nur gegen den Grundlagenbescheid geltend gemacht werden.

Kroll