

Grundsteuer – erstes Transparenzregister ist da!

Das politische Versprechen, die Grundsteuerreform solle aufkommensneutral erfolgen, lässt sich rechtlich nicht umsetzen. Daher hatten mehrere Länder angekündigt, für jede Gemeinde den aufkommensneutralen Hebesatz zu veröffentlichen. Dadurch wird Druck auf die Gemeinden ausgeübt, Aufkommenssteigerungen zu vermeiden. In Niedersachsen werden die Gemeinden sogar verpflichtet, diese Information selbst zu geben und Abweichungen öffentlich zu begründen. Nach dem Wortlaut des Gesetzes (§ 7 Abs. 2 NGrStG) soll dies ein rechnerisch ermittelter Wert sein. Der müsste – so lässt sich folgern – zu Jahresbeginn 2025 feststehen, sofern nicht die Rückwirkungsklausel für den Hebesatz bis 30.6.2025 in Anspruch genommen werden soll.

Dass der politische Wille schon technisch (nicht zu reden von fiskalisch) mit der Realität kollidiert, ist schon lange klar. Denn Ende 2024 liegen nicht alle Bescheide bestandskräftig vor (z.B. auf Grund der vielen Einsprüche und noch anhängiger Gerichtsverfahren); zudem steht das tatsächliche Aufkommen 2024 ja auch frühestens am Jahresende 2024 fest. Daher kann bestenfalls auch nur ungefähr angegeben werden, welches denn ein aufkommensneutraler Hebesatz sein könnte.

Das sieht auch das sächsische Finanzministerium so und veröffentlicht für jede Gemeinde eine Bandbreite für den möglichen aufkommensneutralen Hebesatz der Grundsteuer B.¹ Diese ist meist noch sehr groß; ob eine Verfeinerung bei Vorliegen weiterer Daten erfolgen soll, ist aus der Mitteilung des sächsischen Finanzministeriums (<https://www.smf.sachsen.de/hebesatzprognose-2025.html>) nicht zu ersehen. Dargestellt ist dies nachfolgend am Beispiel der Stadt Plauen:

Mit dem nachfolgenden Auswahlfeld können Sie sich die jeweilige Bandbreite für den aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B 2025 anzeigen lassen (Basis: Datenstand zum Stand 31. März 2024).

Gemeinde	Grundsteuer B in %
Plauen, Stadt	460 - 545

Die Bandbreite bietet mit fast 100 Punkten weder der Kommunalvertretung noch der Öffentlichkeit eine aussagefähige Information.² Der aktuelle Hebesatz in Plauen liegt mit 505 v.H. ziemlich genau in der Mitte. Die in der Öffentlichkeit geweckte Erwartung, dank gestiegener Grundsteuerwerte sei es möglich die Hebesätze in der Breite zu senken, erscheint danach etwas voreilig. Den einen absolut „richtigen“ aufkommensneutralen Hebesatz dürfte es nicht geben. Für viele Gemeinden könnte es angesichts der noch offenen Fragen durchaus vernünftig

¹ Das sächsische Finanzministerium wird eine ähnliche Prognose auch für die Grundsteuer A anbieten.

² Für Dresden ist die Bandbreite mit 50 v.H. zwar geringer, trotzdem aber keine belastbare Handlungsmaxime.

sein, vorerst mit dem alten Hebesatz in das Jahr 2025 zu gehen. Jene Bundesländer, die eine ähnliche Aufstellung versprochen haben, sollten daher den Verlässlichkeitsgrad ihrer Prognosen entsprechend relativieren.

Mai 2024