



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Finanzen und Personal

10.02.2025

Sitzung des Stadtrates am 26.02.2025

Antrag der CDU-Stadtratsfraktion für eine Kompensation der Mehrbelastungen für Grundstücksbesitzer durch die Grundsteuerreform

Vorlagen Nummer: VIII/2025/00819

TOP: Ö 10.3

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Im Zuge der Beratungen zum Haushalt 2025 und der Vorlage zur vierten Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzsatzung) (VIII/2024/00335) im November 2024 hatten sich Verwaltung und Stadtrat darauf verständigt, dass die Entwicklung der Grundsteuereinnahmen im Verlauf des Jahres 2025 evaluiert wird (und dass die Verwaltung dazu regelmäßig im Finanzausschuss berichtet; dies ist erstmals für den März 2025 geplant), dass die technischen Voraussetzungen für die Einführung differenzierter Hebesätze (Wohngrundstücke/Nichtwohngrundstücke) durch die Verwaltung geschaffen werden und dass man sich mit Blick auf die Beratungen zum Haushalt 2026 gemeinsam auf das weitere Vorgehen verständigt. Die Verwaltung steht der Einführung differenzierter Hebesätze zum 01.01.2026 offen gegenüber. Es wird aber auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass selbst bei Einführung differenzierter Hebesätze nicht zu verhindern ist, dass im Einzelfall die Mehrbelastung durch die Grundsteuer relativ hoch sein kann.

Grundsätzlich wird auf die Begründung zur Beschlussvorlage VIII/2024/00335 (siehe oben) verwiesen: Es erfolgen zunächst die Bewertung des Grundstückes und die Anwendung der Steuermesszahl durch das Finanzamt. Beide Schritte sind explizit durch die Änderungen des Grundsteuerreformgesetzes gesetzlich geregelt. Damit hat der Bundesgesetzgeber eine bewusste Belastungsentscheidung beschlossen. Im Ergebnis wird ein Steuermessbetrag berechnet, welcher den Steuerpflichtigen bekanntgegeben wird. Dies erfolgt durch das Finanzamt Halle (Saale) seit November 2022. Somit ist seit Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2024 über die Realsteuerhebesatzsatzung die Höhe der letztendlichen Grundsteuer nachvollziehbar.

Einzelne Personengruppe nach Alter, Einkommen oder Ähnlichen werden nicht gesondert betrachtet. Zentraler Grundsatz der Besteuerung ist wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu besteuern. Da die Grundsteuer als Objektsteuer nicht an den Einkommenszuwachs oder der Einkommensverwendung des Steuerpflichtigen, sondern an den Vermögensbestand in der Form des Wertes des Grundstückes anknüpft, ist dies auch unter diesen Gesichtspunkten zu betrachten. Grundstücke mit einem höheren Wert werden höher besteuert als Grundstücken mit niedrigerem Wert.

Die Aufkommensneutralität wurde im Übrigen rechtlich nicht in die vom Deutschen Bundestag beschlossene Fassung des Grundsteuerreformgesetzes aufgenommen. Folglich erwächst daraus auch keine rechtliche Bindung für die Kommunen und ist eher als Appell zu verstehen.

Die Möglichkeit der Anpassung durch differenzierte Hebesätze wurde durch die Landesregierung erst am 01.11.2024 in Form des Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalts geschaffen. Die Umsetzung einer solch weitreichenden Gesetzesänderung für ca. 55.000 Grundstücke bedarf aber einer angemessenen Planungs- und Umsetzungszeit.

Die teilweise großen Differenzen können zudem durch ein bisheriges Bewertungsdefizit bedingt sein. Die letzte Hauptfeststellung in Sachsen-Anhalt erfolgte zum 01.01.1935, folglich sind diverse Grundstücke über viele Jahre, teils Jahrzehnte hinweg zu niedrig bewertet worden, was nunmehr durch die Reform rechtlich „korrigiert“ wurde. Entsprechend erhöht sich die Steuer auf diese Grundstücke. Außerdem wurden in zahlreichen Grundsteuererklärungen fehlerhafte Angaben durch die Steuerpflichtigen gemacht. Als Beispiel kann die Angabe einer Kernsanierung genannt werden, welche in dieser Form den Tatsachen nach nicht bestand, oder die Angabe des gesamten Grundstücks bei Wohnungseigentum. Diese Korrekturen erfolgen mit entsprechender Antragsstellung beim Finanzamt.

Dies vorweg führt die Verwaltung wie folgt aus:

zu Antragspunkt 1:

Eine Prüfung der Mehrbelastungen für private Grundstückseigentümer und Pächter in Halle (Saale), insbesondere nach den Kriterien:

- selbstgenutztes Wohneigentum,
- vermietete Wohnimmobilien und
- unterschiedlichen Einkommensgruppe

kann technisch nicht erfolgen und ist für die Besteuerung nicht relevant. Es ist für die Steuererhebungszwecke der Kommune im Einzelfall nicht von Belang, ob ein Grundstück bzw. ein Eigentum vermietet, verpachtet oder selbstgenutzt ist. Das Finanzamt bewertet ein Grundstück nach den entsprechenden rechtlichen Vorgaben und teilt der Kommune den dazugehörigen Steuermessbetrag mit. In diesem Verfahren erfolgt durch die Stadt Halle (Saale) keine rechtliche Bewertung der vom Finanzamt Halle (Saale) getroffenen Bewertungsentscheidungen. Aufgrund dessen gehen diese Kriterien nicht aus den Steuerdaten, welche der Stadt Halle (Saale) zur Verfügung stehen, hervor und werden folglich auch nicht statistisch erfasst.

Auch erfolgt keine Erfassung der persönlichen Einkünfte der Steuerpflichtigen. Dazu besteht weder die Notwendigkeit noch die rechtliche Zulässigkeit. Zuständig für die Besteuerung der individuellen Einkünfte (z. B. aus Einkommen) sind die Finanzämter des Landes Sachsen-Anhalt.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass in keinem Fall die Wirkung der Steuererhebung auf Pächter oder ggf. Mieter beurteilt werden kann. Steuerpflichtig ist der Eigentümer des Grundes und Bodens. Ob und in welchem Maße dieser die Grundsteuer auf die Pächter oder Mieter umlegt, steht in seinem freien Ermessen.

zu Antragspunkt 2:

Die Bewertung Steuerforderung als „unverhältnismäßige Belastung“ muss entsprechend konkretisiert werden.

Satzungsrechtlich bestehen grundsätzlich die folgenden Handlungsoptionen:

a) Herabsetzung (respektive Anhebung) des Grundsteuerhebesatzes

Dies dürfte in Anbetracht der Haushaltslage unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde stehen, da sich dies unmittelbar auf die Ertragsituation im Haushaltsplan auswirkt.

b) Differenzierte Hebesätze

Es wird auf die Debatte im Finanzausschuss zur Vorlage der Realsteuerhebesatzsatzung und die Ausführungen weiter oben verwiesen. Zur Bewertung dieses Lösungsansatzes liegt noch keine weitreichende Datengrundlage vor. Des Weiteren ist die Unterscheidung der Grundstücksarten (Wohngrundstück/Nichtwohngrundstück) mit der derzeitigen Steuerveranlagungssoftware noch nicht möglich. Die systemische Umsetzung erfolgt in 2025.

Egbert Geier
Bürgermeister