

A. Hintergrund und Datengrundlagen:

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 entschieden: Die Regeln zur Bewertung von Grundstücken für die Grundsteuer verstoßen gegen Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes. Der Gesetzgeber hatte bis zum 31. Dezember 2019 Zeit, neue Regeln zu machen. Bis zum 31. Dezember 2024 dürfen die alten Regeln noch gelten.

Der Grund für die Entscheidung war: Die Werte für die Grundstücke waren oft falsch. Das kam daher, dass seit 1964 keine neuen Hauptfeststellungen gemacht wurden.

Deshalb wurden neue Häuser mit den Werten von 1964 bewertet. In den neuen Bundesländern sogar mit Werten von 1935. Neue Bodenrichtwerte wurden nicht berücksichtigt.

Die neuen Regeln kamen im Jahr 2019 durch das Grundsteuerreformgesetz. Ziel war es, neue Werte zu nutzen, die die tatsächlichen Preise besser widerspiegeln. Die Summe der Steuereinnahmen sollte dabei ungefähr gleichbleiben. Wohngrundstücke werden jetzt mit dem Ertragswertverfahren bewertet, andere Grundstücke mit dem Sachwertverfahren.

Das Bundesmodell gilt in Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen.

Die Reform soll so gestaltet sein, dass sie insgesamt nicht mehr oder weniger Geld einbringt (aufkommensneutral). Dazu werden die Steuermesszahlen und die Hebesätze angepasst.

Steuermesszahlen:

Im Bundesgesetz zur Grundsteuer sind die Steuermesszahlen in den Paragraphen 14 und 15 festgelegt. Anfangs galt für alle Grundstücke der gleiche Wert: 0,34 Promille. Später wurde er für Wohngrundstücke auf 0,31 Promille gesenkt, weil diese sonst zu hoch bewertet worden wären. Für land- und forstwirtschaftliche Betriebe liegt der Wert bei 0,55 Promille. Der Grundsteuerermessbetrag entsteht, wenn man den Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl multipliziert.

Zu den Wohngrundstücken zählen:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungseigentum

Zu den Nichtwohngrundstücken zählen:

- Unbebaute Grundstücke
- Geschäftsgrundstücke
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Teileigentum
- Sonstige bebaute Grundstücke

Die Steuermesszahlen sollen dafür sorgen, dass die Einnahmen ungefähr gleichbleiben.

Grundsteuerermessbeträge:

Die Aufteilung der Grundsteuerermessbeträge kann sich stark ändern, zum Beispiel durch:

- andere Regeln bei der Bewertung von Grundstücken

- neue Zuordnung von Gebäuden auf fremden Grund
- Berücksichtigung vom Baujahr
- andere Bewertung bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- Fehler in der Bewertung

Der neue Grundsteuerwert soll dem Marktwert (§ 9 Bewertungsgesetz) möglichst nahekommen. Das ist der Preis, der im normalen Verkauf zu erzielen wäre.

Wohngrundstücke werden mit Pauschalwerten für Mieten und Kosten bewertet. Nichtwohngrundstücke mit Baukosten. Beide Methoden sollen zu einem Wert führen, der dem Marktwert ähnlich ist. Ist der neue Wert zu stark abweichend, kann er vom Finanzamt geändert werden.

Für 2025 gibt es laut Stand vom 13.05.2025 folgende Messbeträge:

- Grundsteuer A: 66.023,44 Euro (gegenüber 2024 um 5.997,63 € erhöht)
- Grundsteuer B: 199.936,88 Euro (gegenüber 2024 um 128.461,89 € gemindert)

Grundsteuerhebesätze:

Ein weiterer Punkt zur Sicherung gleicher Einnahmen ist der Hebesatz. Der Hebesatz wird so berechnet: Geplante Einnahmen geteilt durch die Summe der Messbeträge ergibt den Hebesatz.

B. Hebesatz für die Grundsteuer A:

Die Grundsteuer A wird für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft erhoben. Diese Betriebe sind laut Gesetz:

- Landwirtschaftliche Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Weinbau-Flächen
- Gärten (zum Beispiel Obst, Gemüse, Blumen, Baumschulen)
- Andere land- und forstwirtschaftliche Nutzungen
- Nebenbetriebe

Auch Kleingärten mit Gartenlauben zählen dazu. Früher wurden Lauben mit mehr als 24 m² Fläche als Wohngebäude (Grundsteuer B) gezählt. Ab 2025 zählen Lauben bis 30 m² Fläche zur Grundsteuer A und über 30 m² zur Grundsteuer B.

Neu ist auch: Die Grundsteuer A richtet sich nicht mehr nach dem Nutzer, sondern nach dem Eigentümer. Dadurch gibt es jetzt mehr Steuerpflichtige. In der Einheitsgemeinde zum Beispiel sind es jetzt 1.647 Personen, vorher waren es 749. In etwa 273 Fällen kennt man den Eigentümer noch nicht (weiße Flächen).

Sachstandsbericht des Ministeriums für Finanzen vom 22.04.2025:

*„Herr Ehrhardt, MF LSA berichtet zum Umsetzungsstand in der Finanzverwaltung hinsichtlich der Bewertung zum 31.03.2025. Man blicke auf einen **Abarbeitungsstand von 96,5 v. H.**; im Grundvermögen ca. 96,6 v. H., beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen ca. 96 v. H. Das entspreche etwa 968.000 erlassenen Grundsteuerwertbescheiden. Es seien insgesamt 188.000 Einsprüche eingegangen. 120.000 Einsprüche haben einen verfassungsrechtlichen Hintergrund; Verfahrensruhe nach 363 AO.*

All diese Einspruchsführer seien angeschrieben worden, dass sie unabhängig von ihrem Einspruch die von der Gemeinde festgesetzte Grundsteuer zu entrichten haben.“

2024 brachte die Grundsteuer A circa 180.000 Euro ein. Für 2025 werden etwa 165.000 Euro erwartet. Der aktuelle Ertrag liegt damit um 15.000 € geringer als in Vorjahren. Momentan stehen noch Abgabepflichtige Daten zur Veranlagung bereit mit einem Messbetrag in Höhe von 1.075,59 €. Damit dürfen Erträge in Höhe von ca. 2.700 € zu erwarten sein. Die Differenz verringert sich damit auf 12.300 €.

Um diesen Verlust auszugleichen, sollte der Hebesatz von 250 % auf mindestens 280 % erhöht werden. Dies sichert Aufkommensneutralität, aber ohne den Umstand zu berücksichtigen, dass es gegenüber Vorjahren mehr Steuerpflichtige gibt.

Es wird vorgeschlagen, den alten Hebesatz von 300 % für die Grundsteuer A zu beschließen.

C. Hebesatz für die Grundsteuer B:

C.1. Wichtige Grundlagen und Hinweise zum Verfahren:

Nach dem Gesetz muss es einen einheitlichen Hebesatz für Grundstücke in einer Gemeinde geben. Seit dem 23.10.2024 erlaubt ein neues Gesetz in Sachsen-Anhalt eine Ausnahme: Gemeinden dürfen für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze festlegen. Aber: Der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke darf nicht niedriger sein als für Wohngrundstücke.

Ziel ist es, Wohnen zu fördern und Menschen nicht durch zu hohe Wohnkosten zu belasten. Auch das Grundgesetz und die Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt sagen, dass menschenwürdiger Wohnraum gefördert werden soll.

Ein höherer Hebesatz für Nichtwohngrundstücke kann rechtlich angegriffen werden. Wenn ein Gericht ihn für ungültig erklärt, gilt automatisch ein einheitlicher Hebesatz – im Fall von Tangerhütte wäre das 426 %.

C.2. Situation in Tangerhütte:

Es liegen 3.392 Abgabekonten vor, die für 2024 und 2025 eine Ermittlung durch das Finanzamt erfahren haben. Dazu wurden zusätzlich für 2025 1.008 weitere Ermittlungen für Abgabekonten übermittelt. In Summe 4.400 Abgabekonten, die auch für eine Bewertung herangezogen werden können. Diese unterteilen sich wie folgt:

- Abgabekonten aus unbebauten Grundstücke 349
- Abgabekonten aus Wohngrundstücken 3.709
- Abgabekonten aus Nicht-Wohngrundstücken 342

Eine Aufteilung zwischen Wohngrundstücken und Nicht-Wohngrundstücken stellt sich wie folgt dar:

- 91,6 % aus Wohngrundstücken
- 8,4 % aus Nichtwohngrundstücken

Zahlen im Vergleich:

- Einnahmen 2024 Grundsteuer B: 850.272,73 €
- Einnahmen 2025 Grundsteuer B: 599.737,35 €
- **Unterschied: -250.535,38 €**

C.3. Einheitlicher Hebesatz (Variante 2):

Um die Einnahmen wie 2024 zu erreichen (850.272,73 €), müsste der Hebesatz 426 % betragen. Das bedeutet:

- Wohngrundstücke würden mehr zahlen als vorher
- Nichtwohngrundstücke würden trotz geringerer Last weiter entlastet

C.4. Unterschiedlicher Hebesatz (Variante 3):

Wird eine Unterscheidung der Hebesätze favorisiert, dann wird vorgeschlagen, die Hebesätze zu unterscheiden:

- Wohngrundstücke: wie bisher 300 %
- Nichtwohngrundstücke: neu 1.124 %

Dadurch:

- Reduziert sich die Belastung für 1.025 Wohngrundstücke
- Erhöht sich die Belastung für 2.685 Wohngrundstücke
- wird für 297 Nicht-Wohngrundstücke die Belastung teils enorm erhöht
- 45 Nicht-Wohngrundstücke bleiben unter dem Wert 2024

Die Einheitsgemeinde erwartet dann Einnahmen von:

- Wohngrundstücke: 502.198,56 € (4.058)
- Nichtwohngrundstücke: 341.725,66 € (342)
- Übrige: 6.348,51 € (92)
- Gesamt: 850.272,73 €

C.5. Empfehlung:

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte empfiehlt einen einheitlichen Hebesatz in Höhe von 426 % (Variante 2).

D. Grundsteuerhebesatzsatzung:

Die neue Satzung sieht folgende Hebesätze vor:

- Grundsteuer A: 300 %
- Grundsteuer B: 426 %

Alternativ wird eine Satzung mit differenzierten Hebesätzen zur Option gestellt mit folgenden Hebesätzen:

- Grundsteuer A für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb 300 %
- für die unbebauten Grundstücke nach § 247 des Bewertungsgesetzes und für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 3 des Bewertungsgesetzes im

Sachwertverfahren zu bewerten sind (Grundsteuer B für Nichtwohngrundstücke) auf:
1.124 %

- für die bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Grundsteuer B für Wohngrundstücke) auf:
300 %

Sowie nachstehendem Verweis:

Sofern die Festsetzung der unterschiedlichen Hebesätze für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke mit dieser Satzung durch ein Gericht für unzulässig und damit rechtswidrig erachtet wird und die Regelungen zu Buchst. 1. oder 2. damit für unwirksam erklärt werden, gilt für Wohn- und Nichtwohngrundstücke für die Grundsteuer B ein einheitlicher Hebesatz von: 426 %

E. Gewerbesteuer:

Der Hebesatz der Gewerbesteuer bleibt 2025 unverändert.