

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
FB 02	S0020/24	15.01.2024
zum/zur		
A0275/23 Fraktion DIE LINKE		
Bezeichnung		
Aufkommensneutrale Änderung Grundsteuererhebung ab 2025		
Verteiler		Tag
Die Oberbürgermeisterin		23.01.2024
Finanz- und Grundstücksausschuss		14.02.2024
Stadtrat		07.03.2024

Der Stadtrat möge beschließen:

Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, dem Stadtrat bis Ende des I. Quartals 2024 darzulegen, welche Änderungen sich bei den Grundsteuermessbeträgen ab dem 1.1.2025 ergeben und in welchem Umfange dies zu einer geänderten Belastung von Wohn- und Gewerbeobjekten in der Stadt Magdeburg führt.

Ferner soll dargestellt werden, welche Erlasstatbestände im Sinne des Grundsteuergesetzes in der Stadt Magdeburg in welcher Höhe berechtigt zu erwarten sind.

Begründung

Der Stadtrat hat beschlossen, dass die Änderung der Grundstücksbewertung nicht zu einer Erhöhung des Grundsteueraufkommens ab 2025 der Stadt führen soll.

Mittlerweile liegen der Stadt die meisten Grundlagenbescheide mit den neuen Messbeträgen vor.

Laut ersten Hinweisen soll sich eine Verlagerung der Grundsteuer aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsverfahren zulasten von Wohnobjekten und zugunsten von Gewerbeobjekten ergeben.

Eine reine Anpassung des Hebesatzes führt damit zu einer inhaltlichen Verschiebung.

Auch wenn die neuen Bewertungen derzeit verfassungsrechtlich überprüft werden, muss der Stadtrat und die Verwaltung frühzeitig darüber beraten können, welche Änderungen ab 2025 auf die Magdeburger*innen zukommen.

Stellungnahme:

Die zum Ende des 1. Quartals 2024 vorliegenden Daten zu den Grundsteuermessbeträgen werden nach Ablauf des 1. Quartals 2024 zeitnah vorgelegt.

Per 12.01.2024 sind 47.772 Datensätze für die bebauten und unbebauten Grundstücke (Grundsteuer B) und 511 Datensätze für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft eingegangen. In den Datensätzen sind ca. 1.500 Änderungen enthalten. Dies entspricht ca. 25 Prozent der erwarteten Anzahl an Grundsteuermessbescheiden für die Grundsteuer A und 75 Prozent für die Grundsteuer B.

Folgende Zwischeninformation kann gegeben werden:

Betrachtet man nur die gelieferten Datensätze und vergleicht die Messbeträge mit den alten Werten, ist die neue Messbetragssumme für die Grundsteuer B höher und ergibt einen niedrigeren Grundsteuerhebesatz. Dieser läge derzeit bei ca. 410 v.H. Die noch ausstehenden Datenlieferungen können diesen Wert noch erheblich beeinflussen. Für die Grundsteuer A kann noch keine Einschätzung vorgenommen werden.

Bis zum 30.06.2024 sollen 90 % der Messbescheide geliefert werden. Auf dieser Basis wird eine Berechnung vorgenommen und die Grundsteuerhebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B vorgeschlagen.

Für die Grundsteuer gibt es spezielle Erlassstatbestände im Grundsteuergesetz und darüber hinaus die allgemeinen Erlassstatbestände nach der Abgabenordnung.

Das Grundsteuergesetz regelt in den §§ 32 bis 35 Grundsteuergesetz die Anspruchsvoraussetzungen für den Erlass für Kulturgut und Grünanlagen, für den Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und für den Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken.

Die Anspruchsvoraussetzungen haben sich nicht geändert.

Die Grundsteuer für Grundbesitz ist zu erlassen, wenn dessen Erhaltung wegen seiner Bedeutung für Kunst, Geschichte, Wissenschaft oder Naturschutz im öffentlichen Interesse liegt und wenn die Einnahmen und sonstigen Vorteile unter den jährlichen Kosten liegen.

In der Regel ist der betreffende Grundbesitz bereits von der Grundsteuer nach den §§ 3 und 4 Grundsteuergesetz steuerbefreit. Anträge für einen Grundsteuererlass nach § 32 Grundsteuergesetz wurden in den Vorjahren nicht gestellt.

Die Grundsteuer für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft ist in Höhe von 25 Prozent zu erlassen, wenn der tatsächliche Reinertrag um mehr als 50 Prozent gemindert ist. Der Erlassbetrag beläuft sich auf 50 Prozent der Grundsteuer, wenn der tatsächliche Reinertrag um 100 Prozent gemindert ist. Der tatsächliche Reinertrag ermittelt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwandes. Bei der Bewertung des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft wird von pauschalierten Reinerträgen ausgegangen. Erhebliche Abweichungen davon können durch einen Erlass berücksichtigt werden. Weitere Voraussetzung ist, dass der land- und forstwirtschaftliche Betrieb im Erlassjahr keinen Gewinn erzielt hat und die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Betrieben unbillig wäre. Bisher wurden keine Erlassanträge für die Grundsteuer A gestellt.

Die Grundsteuer für bebaute Grundstücke ist in Höhe von 25 Prozent zu erlassen, wenn der normale Rohertrag des Grundstückes um mehr als 50 Prozent gemindert ist. Der Erlassbetrag beläuft sich auf 50 Prozent, wenn der normale Rohertrag um 100 Prozent gemindert ist.

Normaler Rohertrag ist bei vermieteten Grundstücken die Miete, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird.

Bei eigengenutzten Grundstücken gilt als Minderung des Rohertrages die Minderung der Ausnutzung des Grundstückes. Erlassanträge für bebaute Grundstücke wurden in den zurückliegenden Jahren immer seltener gestellt.

Der Grundsteuererlass für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für bebaute Grundstücke setzt zudem voraus, dass die Ertragsminderung nicht auf Umständen beruht, die der oder die Steuerpflichtige/r selbst zu vertreten hat.

Auf der Grundlage der Abgabenordnung kann eine Steuer ganz oder teilweise erlassen werden, wenn die Einziehung der Steuer aus sachlichen oder persönlichen Gründen eine unbillige Härte darstellt. Eine unbillige Härte liegt vor, wenn die Einziehung zu einer dauerhaften Existenzgefährdung führen würde. Wenn eine Existenzgefährdung vorliegt, wird diese in der Regel durch andere Faktoren als durch die Grundsteuer herbeigeführt.

Es wird nicht erwartet, dass sich die Anzahl der Erlassanträge erhöht.

Kroll