

S.-H. Gemeindetag • Reventlouallee 6 • 24105 Kiel

Empfänger
der SHGT – info – intern
- Ämter
- Gemeinden
- Zweckverbände
im Verbandsbereich des SHGT

24105 Kiel, 10.11.2023

Reventlouallee 6/ II. Stock
Haus der kommunalen Selbstverwaltung
Telefon: 0431 570050-50
Telefax: 0431 570050-54
E-Mail: info@shgt.de
Internet: www.shgt.de

Aktenzeichen: 22.03.25 Ka/BI
Zuständig: Herr Karstens
Telefon/Durchwahl: 67

SHGT - info-intern Nr. 253/23

Reform der Grundsteuer

Sachstand und Übermittlung von Bescheiden

Die Geschäftsstelle hat regelmäßig über den Stand und die Fragestellungen zur Grundsteuerreform berichtet (zur Datenübermittlung zuletzt mit info-intern 390/22).

Stand der Abarbeitung der Grundsteuererklärungen

Insgesamt müssen in Schleswig-Holstein 1,24 Mio. Grundsteuererklärungen abgegeben werden. Die aktuellen Zahlen (Stand 05.11.2023) sind wie folgt:

Fälle mit eingegangener Erklärung	Erklärungs-eingangquote	Fälle, in denen Bescheide erstellt wurden	Erledigungsquote
1.161.535	93,4 Prozent	951.253	76,5 Prozent

Quelle:

https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/finanzen/grundsteuer-reform/starsteite/functions/Aktuelle_Zahlen_Grundsteuererklaerungen

Die Quoten in den einzelnen Finanzämtern sowie den Gemeinden können und werden unterschiedlich sein.

Übermittlung der Bescheide – Umgang mit Problemen

Die Übermittlung der Grundsteuermessbeträge an die Ämter und Gemeinden erfolgt für die Bemessung ab 2025 ausschließlich in elektronischer Form über das Verfahren ELSTER-Transfer. Dabei ist es vorgekommen, dass die Bescheide zwar erstellt wurden, aber die Datenbereitstellungen an einzelne Verwaltungen nicht funktioniert hat.

Da dieses technisch laut Finanzministerium nicht vollständig auszuschließen ist, wurde dort folgendes Vorgehen bei Fehlen von Daten abgestimmt:

Erfolgen über einen Zeitraum von zwei Wochen keine Datenbereitstellungen, wird die betroffene Kommune gebeten, sich an das bekannte Funktionspostfach zu wenden (ait-dta-kommunen.sh@ait.landsh.de). Nach abgeschlossener Überprüfung, ob hierfür ein Programmfehler ursächlich ist, wird die betreffende Kommune informiert.

Finanzielle Folgen der Grundsteuerreform

Neben der Frage der Aufkommensneutralität bezüglich des Grundsteueraufkommens und der Aufbereitung bzw. Darstellung im landesseitig geplanten Transparenzregister stellen sich auch Fragen zu den mittelbaren Folgen. Die Neuermittlung der Messbeträge wird voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Hebesätze haben. Damit werden sich aus der Systematik der Ermittlung der Steuerkraftmesszahlen und Steuerkraftzahlen (Nivellierungsätze) nach § 9 Abs. 1 und 2 FAG auch Wirkungen auf die Steuerkraft der Gemeinde ergeben. Aufgrund des Bemessungszeitraumes aus § 9 Abs. 3 FAG wird dieses mit dem Finanzausgleich 2026 wirksam. Die Wirkungen werden sich dann nicht nur mittelbar bei den Schlüsselzuweisungen an die Gemeinden zum Ausgleich unterschiedlicher Steuerkraft und bedarfstreibender Bevölkerungsstrukturlasten nach § 7 bzw. der Finanzausgleichsumlage nach § 29, sondern auch auf bei der Kreisumlage (§ 27) und der Amtsumlage (§ 28) zeigen. Diese Problematik wurde vom SHGT auch bereits beim Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) eingebracht. Die Geschäftsstelle wird weiter darüber berichten.

Option Grundsteuer C

Die neue Grundsteuer C soll den Gemeinden dabei helfen, die Baulandmobilisierung durch steuerliche Maßnahmen zu verbessern. Die Grundsteuer C soll Spekulationen verteuern und finanzielle Anreize setzen, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen. Mit der Grundsteuer C können Städte und Gemeinden unbebaute baureife Grundstücke durch einen von ihnen festgelegten Hebesatz höher belasten. Es wird also teuer für den Grundstückseigentümer oder die Grundstückseigentümerin. Die Kommune kann damit nicht nur ihre Einnahmen erhöhen, sie macht damit auch Spekulationen mit Grundstücken unattraktiver. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein.

Für die Festlegung der Grundsteuer C bedarf es nach § 25 Abs. 5 Satz 4 GrStG städtebauliche Gründe. Nach § 25 Abs. 5 Satz 4 GrStG kommen dazu insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Aufgrund der Struktur der Regelung in § 25 Abs. 5 GrStG liegt dieser Schritt rein bei der Kommune. Der Bewertungsrahmen nach dem Bewertungsgesetz bzw. dem Grundsteuergesetz bleibt grundsätzlich gleich, nur ein gesonderter Hebesatz wird angewandt. Die Finanzämter sind da nicht beteiligt, bzw. liefern nur – wie bei allen Grundstücken – die Information „bebaut/unbebaut“

Die nach § 25 Abs. 5 GrStG notwendige Allgemeinverfügung muss demzufolge zwei wesentliche Teile beinhalten:

- 1) Eine städtebauliche Begründung, am besten aus dem Katalog nach Satz 4 („insbesondere“) auch in Bezug auf die Wahl des betroffenen Gemeindegebietes (ggf. Gemeinde komplett)
- 2) Die Festlegung des entsprechenden Gebietes mit klarer Grundstücksbezeichnung usw.

Die Festlegung „baureif“ muss durch die Gemeinde erfolgen:

- 1) Grundstücke, für die Planungsrecht besteht
- 2) Grundstücke nach § 34 BauGB (unbebaut im Innenbereich)
- 3) Dabei muss noch geschaut werden, ob die Grundsteuer tatsächlich (*„Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand“*) bebaubar sind (wird ja die Regel sein, ggf. fallen kleine Grundstücke raus). Im Rahmen der Bauleitplanung wird häufig von der Landesplanung eine innerörtliche Entwicklungsstudie gefordert (Prüfung der „Nachverdichtung“ als Vorrang), bei der dieses ebenfalls geprüft wird.

Ob die Grundsteuer C umsetzbar ist bzw. sinnvoll ist, muss in den Gemeinden daher jeweils eigenständig geprüft und abgewogen werden.

- Ende info-intern Nr. 253/23 -

