



SACHSEN-ANHALT

Ministerium der Finanzen

Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt •  
Postfach 37 61 • 39012 Magdeburg

## Nur per E-Mail

Städte- und Gemeindebund  
Sachsen-Anhalt  
Sternstraße 3  
39104 Magdeburg

### Nachrichtlich:

Ministerium für Inneres und Sport des Landes Sachsen-Anhalt

Magdeburg, 10. Dezember 2024

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:  
43 - G 1150 - 8

bearbeitet von:  
Herrn Mihalek

Tel.: (0391) 567-3326

## **Gesetz über die Einführung einer optionalen Festsetzung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt - GrStHsG LSA); Ergänzende Hilfestellung zur Entscheidung über differenzierende Hebesatzsatzungen und deren Ausgestaltung durch die Kommunen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landtag von Sachsen-Anhalt hat am 23. Oktober 2024 das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festsetzung **differenzierender Hebesätze** im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer des Landes Sachsen-Anhalt (**Grundsteuerhebesatzgesetz Sachsen-Anhalt** - GrStHsG LSA) beschlossen. Das Gesetz ist am 7. November 2024 verkündet worden und am 8. November 2024 in Kraft getreten.

Mit dem GrStHsG LSA wird von der den Ländern infolge der Änderung von Artikel 105 Absatz 2 des Grundgesetzes sowie Artikel 72 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7 und Artikel 125 b des Grundgesetzes eingeräumten umfassenden Befugnis zur teilweisen Schaffung abweichender landesrechtlicher Regelungen für die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 Gebrauch gemacht. Die Befugnis schließt auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten mit ein. Von der Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen für die Grundsteuer erlassen zu dürfen, wurde punktuell durch die Schaffung einer Option zu differenzierenden Hebesätzen im Grundvermögen, abweichend von § 25 Absatz 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) Gebrauch gemacht.

**Sachsen-Anhalt**  
**#moderndenken**

Editharing 40 · 39108 Magdeburg  
Tel.: (0391) 567-01  
Fax: (0391) 567-1195  
E-Mail: [poststelle.mf@sachsen-anhalt.de](mailto:poststelle.mf@sachsen-anhalt.de)

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt  
Deutsche Bundesbank  
Filiale Magdeburg  
BIC MARKDEF1810  
IBAN DE21810000000081001500

Durch die Änderung bleibt das Bewertungs- und Grundsteuergesetz in seiner Grundstruktur erhalten. Beim Grundvermögen wird lediglich die Bildung verschiedener Hebesätze zugelassen. Die Kommunen erlangen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken. Eine Verpflichtung der Kommunen, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei nicht. Vielmehr können die Kommunen in Abhängigkeit von den räumlich-strukturellen Verhältnissen in ihrer Region auch einen einheitlichen Hebesatz festlegen und damit das bisherige Recht unverändert fortführen. Damit wird für die Kommunen eine Möglichkeit geschaffen, die Verteilung der Steuerlast in eigener Verantwortung und individuell zu steuern. Die Kommunen können damit zielgenau auf die individuellen Verhältnisse in ihrer Region reagieren.

Durch die ergänzende Neuregelung wird das Selbstverwaltungsrecht der Kommunen, wozu gerade auch die Ausgestaltung der Steuerquellen gehört, gestärkt. Die finale Belastungsentscheidung obliegt der einzelnen Kommune, indem sie darüber entscheidet, in welchem Verhältnis die Grundstücksarten zueinander belastet werden sollen.

Dies vorangestellt möchte ich Ihrer im parlamentarischen Raum und zuletzt in der Finanzstrukturkommission am 30. Oktober 2024 geäußerten Bitte, den Kommunen bei der Begründung und zum Ausmaß der zulässigen Differenzierung Hilfestellungen an die Hand zu geben, mit den nachfolgenden Erläuterungen – soweit möglich – nachkommen.

Die Kommunen können auf der Grundlage des GrStHsG LSA jeweils einheitliche, aber voneinander abweichende Hebesätze einerseits für im Ertragswertverfahren bewertete „Wohngrundstücke“ (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) und andererseits für im Sachwertverfahren bewertete „Nichtwohngrundstücke“ und unbebaute Grundstücke festlegen. Eine weitere Differenzierung zwischen im Sachwertverfahren bewerteten „Nichtwohngrundstücken“ (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, sonstige bebaute Grundstücke) und unbebauten Grundstücken ist nicht zulässig. Es ist nicht möglich, für jede einzelne Grundstücksart gesonderte Hebesätze vorzusehen.

Die Gründe, aus denen eine Hebesatzdifferenzierung der einzelnen Kommune bei der Grundsteuer B erfolgt oder aber auch nicht, können verschiedener Natur sein und müssen nicht zwingend nur eine Folge der Grundsteuerreform sein. Hinsichtlich einer etwaigen Hebesatzdifferenzierung ist vor allem maßgeblich, ob die Ungleichbehandlung der Wohn- und Nichtwohngrundstücke einem verfassungslegitimen außersteuerlichen Lenkungszweck dient und damit ausreichend gerechtfertigt werden kann.

Rechtfertigungsgrund für eine Differenzierung zugunsten von Wohngrundstücken kann beispielsweise die Förderung des Wohnens, als ein hohes soziales Gut sein. Außerdem dient das GrStHsG LSA dazu, den Kommunen die Möglichkeit zu verschaffen, mögliche flächendeckende Mehrbelastungen für Wohngrundstücke abzumildern. Ebenso sind andere Lenkungsziele denkbar, wie etwa die Förderung von Nichtwohngrundstücken in entsprechend strukturschwachen Gebieten; die Förderung reicht nur soweit, wie kein unverhältnismäßiger Steuerwettbewerb stattfindet.

An die Benennung und Dokumentation der Rechtfertigungsgründe für eine Hebesatzdifferenzierung sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Insofern teile ich die Grundaussage des im

Auftrag des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen erstellten Rechtsgutachtens zur optionalen Einführung differenzierter Grundsteuerhebesätze der Universitätsprofessoren Dr. Klaus-Dieter Drüen und Dr. Marcel Krumm, in dem eine (eingehende) **Begründungspflicht für die Hebesatzdifferenzierung** der Gemeinde verneint und lediglich im Hinblick auf eine gerichtliche Kontrolle eine „gewisse Dokumentationsobliegenheit“ konstatiert wird. Demnach muss die Verwaltungsgerichtsbarkeit nachvollziehen können, dass ein legitimer Differenzierungszweck verfolgt wird und dass nicht verdeckt unzulässige, nämlich rein fiskalische und/oder belastungsgrundfremde Zwecke der Hebesatzdifferenzierung zugrunde liegen.

Die Rechtfertigungsgründe sind umso deutlicher darzulegen, je größer die Abweichung der Hebesätze voneinander ist. **Unabhängig vom Rechtfertigungsgrund darf die Abweichung zwischen den Hebesätzen jedoch nicht unverhältnismäßig groß sein.** Die Kommunen haben darauf zu achten, dass der Hebesatz für eine Gruppe von Grundstücksarten nicht zu Lasten einer anderen besonders unverhältnismäßig hoch festgelegt wird, damit die Eigentümerinnen und Eigentümer der anderen Grundstücksarten nicht über Gebühr stark be- bzw. entlastet werden. Eine (feste) Obergrenze bezüglich der Hebesatzspreizung ist nicht vorgegeben und kann auch nicht ohne Betrachtung der jeweiligen regionalen Besonderheiten vor Ort definiert werden. Die konkrete Höhe der Hebesatzdifferenzierung muss nicht begründet werden. Die **Grundsteuerbelastung darf** zudem für Eigentümerinnen und Eigentümer einer Grundstücksart **keine erdrosselnde Wirkung haben.**

Im Ergebnis steht den Kommunen künftig ein Lenkungsinstrument zur Verfügung, das in der Verantwortung der Kommunen unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Grenzen im Rahmen ihrer Beschlüsse über die Höhe der Hebesätze ausgeübt werden kann.

Ich rege an, dieses Schreiben in geeigneter Weise Ihren Mitgliedern zur Kenntnis zu geben. Darüber hinaus wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie die Kommunen bitten könnten, das jeweils für die Kommune zuständige Finanzamt rechtzeitig über den Beginn der Versendung der Grundsteuerbescheide zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Fahrenson