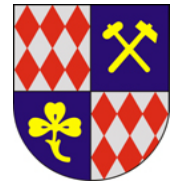


GEMEINDE KLOSTERMANSFELD



MV Gemeinde Klostermansfeld öffentlich	Nr.: KLM/MV/122/2026	
	Einreicher:	Der Bürgermeister

Fachdienst Zentrale Dienste und Finanzen	Verfasser:	Renner, Claudia	18.09.2026
AZ:			

Beratungsfolge	Sitzungsdatum
Gemeinderat Klostermansfeld	13.10.2026

Sachstand zur Umsetzung Grundsteuerreform

Sachverhalt:

Zum 01.01.2025 trat die neue Grundsteuer in Kraft. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Beratungsrechts waren für alle wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln. Die Einheitswerte aus den Jahren 1935 bzw. 1964 verloren ihre Gültigkeit.

Verfahren der Grundsteuerfestsetzung

Seit dem 01. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf der Grundlage der neu festgestellten Grundsteuerwerte erhoben. Die Berechnung erfolgt weiterhin nach dem Grundsatz **Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz = Jahresgrundsteuer**.

Das Finanzamt stellt den Grundsteuerwert und den Grundsteuermessbetrag fest. Diese Grundlagenbescheide sind für die Gemeinde bindend. Die Gemeinde wendet auf den Grundsteuermessbetrag den vom Gemeinderat beschlossenen Hebesatz an und erlässt den Grundsteuerbescheid. Fehlerhafte Bewertungen oder Zuordnungen kann die Gemeinde daher erst nach einer Änderung der Grundlagenbescheide durch das Finanzamt abschließend berichtigen.

Entwicklung des Grundsteueraufkommens

1. Grundsteuer A

Haushaltsjahr	Haushaltsansatz	Anordnungssoll	Abweichungen
2024	15.000,00 EUR	15.474,00 EUR	+ 474,00 EUR
2025	15.000,00 EUR	11.764,00 EUR	- 3.236,00 EUR
2026 (Stand: 01.09.)	15.000,00 EUR	12.783,00 EUR	- 2.217,00 EUR

Der Steuersatz wurde im Vergleich zu 2024 nicht angehoben. Er beträgt 400%. Eine Erhöhung konnte im November 2024 durch die Verwaltung aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht vorgeschlagen werden.

2. Grundsteuer B

Haushaltsjahr	Haushaltsansatz	Anordnungssoll	Abweichungen
2024	223.000,00 EUR	225.299,00 EUR	+ 2.299,00 EUR
2025	223.000,00 EUR	220.199,00 EUR	- 2.801,00 EUR
2026 (Stand: 01.09.)	223.000,00 EUR	220.401,00 EUR	- 2.599,00 EUR

Der Steuersatz wurde ab dem Haushaltsjahr 2025 von 402 % auf 480 % angehoben.

Grundstücke ohne (vollständige) Veranlagung

Bezüglich der Grundsteuer A sind noch sogenannte „Weiße Flecken“ nicht erfasst. Für diese wird im Moment noch keine Grundsteuer erhoben.

Durch digitalen Datenabgleich zwischen Katasterämtern und Finanzbehörden wurden viele dieser „vergessenen“ Fläche erst im Zuge der Grundsteuerreform entdeckt.

Ursachen hierfür sind:

Fehlende Datenverknüpfung: In der Vergangenheit arbeiteten die Katasterämter (Vermessungsdaten) und die Finanzämter (Steuerdaten) oft mit unterschiedlichen IT-Systemen, die nicht automatisch miteinander abgeglichen wurden.

Historische Versäumnisse: Wenn Grundstücke vor Jahrzehnten geteilt, vererbt oder bebaut wurden, gingen Informationen darüber teilweise auf dem Meldeweg verloren.

Befreite Grundstücke: Häufig handelt es sich um ehemals steuerbefreite Flächen (z.B. im Besitz von Kirchen, Kommunen oder der Bahn) die privatisiert oder umgenutzt wurden, ohne dass das Finanzamt den Status aktualisiert hat.

Aktuell liegen in der Verwaltung 25 Bescheide des Finanzamtes für solche Flurstücke (Grundsteuer A) vor. Die daraus derzeit nicht zu erzielenden Einnahmen betragen insgesamt ca. 200 EUR. Die einzelnen Messbeträge hieraus liegen lt. Bescheiden des Finanzamtes zwischen 0,39 EUR und 1,21 EUR.

Im Bereich der Grundsteuer B kann derzeit für ein bis 2024 zur Grundsteuer B veranschlagtes Grundstück keine Steuer erhoben werden. Für dieses Grundstück wurde der Eigentumsverzicht des bisherigen Grundstückseigentümers erklärt.

Bezüglich der noch nicht veranlagten Fälle im Bereich der Grundsteuer A nimmt die Verwaltung Amtshilfe durch das Grundbuchamt bzw. Landkreis Mansfeld Südharz in Anspruch. Die Priorität dabei liegt hierbei jedoch derzeit bei größeren Grundsteuer A-Flächen bzw. bebauten Grundstücken, wo ggf. Erben zu ermitteln sind oder durch das Nachlassgericht Nachlassverwalter zur Veräußerung bestellt werden.

Gemeindeeigene Straßen Wege und Plätze

Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlichen Verkehr dienen, sind nach § 4 Nummer 3 Buchstabe a des Grundsteuergesetzes von der Grundsteuer befreit. Im Zuge der Neubewertung wurden dennoch gemeindeeigene Verkehrsflächen bewertet. Ursächlich hierfür ist, dass bei der erfolgten Erklärung die Befreiung nicht beantragt war.

Die Verwaltung hat die ihr bekannten Fälle gegenüber der Bewertungsstelle des Finanzamtes Eisleben angezeigt und die Berichtigung der Grundlagenbescheide beantragt. Nach Auskunft der Bewertungsstelle sind die Korrekturen vorgesehen; die Bearbeitung soll in den kommenden Wochen erfolgen. Nach Eingang der geänderten Bescheide wird die Verwaltung die kommunalen Grundsteuerfälle entsprechend berichtigen.

Zusammenfassung:

Das Anordnungssoll der Grundsteuer A ist von 15.474 EUR im Jahr 2024 auf 12.783 EUR im Jahr 2026 gesunken. Das entspricht einem Rückgang um 2.691 EUR beziehungsweise 17,4 %. Die fehlenden Veranschlagungen aus den sog. „weißen Flecken“ tragen nicht mehr wesentlich zu einer Änderung bei.

Der Rückgang ist kein rein örtliches Problem. Fast alle Mitgliedsgemeinden der Verbandsgemeinde können bei der Grundsteuer A den Zielwert von 2024 nicht erreichen, wobei lt. Statistischen Landesamt der Rückgang 2025 landesweit bei 6,9 % lag.

Wesentliche Ursachen sind die vollständige Neubewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen und die mit der Grundsteuerreform verbundene Neuabgrenzung zwischen Grundsteuer A und Grundsteuer B. Insbesondere Wohngebäude und andere nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücksteile werden seit 2025 nicht mehr der Grundsteuer A zugerechnet.

Festzustellen ist auch, dass noch nicht alle Bewertungsfortschreibungen (Verkäufe, Erbfälle) seit 01.01.2025 durch das Finanzamt erfolgt sind.

Um das Steuerniveau von 2024 zu erreichen, wäre eine Anhebung der Grundsteuer A um 85 Prozentpunkte auf 485 EUR erforderlich.

Das Anordnungssoll der Grundsteuer B weicht aufgrund der bereits zum 01.01.2025 erfolgten Anpassung der Hebesätze auf 480 % mit rd. 1,2 % nur minimal von dem Zielwert 2024 ab.

Der Gemeinderat nimmt den dargestellten Sachstand zur Umsetzung der Grundsteuerreform zur Kenntnis.