

Fragen und Antworten (FAQ) zur neuen Grundsteuer ab 2025 (Stand: 19.02.2025)

1. Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer der Städte und Gemeinden und wird auf den Grundbesitz, das heißt auf Grundstücke (bebaut, unbebaut) erhoben. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümer*innen, eine Umlage auf Mieter*innen ist möglich.

2. Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Das wird auch passieren. In Rheinland-Pfalz gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze; ein abweichendes Landesmodell (wie z. B. in Bayern, Hessen, Sachsen) gibt es hier (leider, siehe Tz. 11) nicht.

3. Was bringt Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben.

Das, was Ihre Stadt lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Sie zahlen die Grundsteuer also für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für sich selbst“.

Durch die Reform wird die Grundsteuer nun auch zukunftssicher.

4. Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter haben die neuen Grundsteuerwerte ermittelt bzw. arbeiten noch daran. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wird, den Sie von Ihrem Finanzamt bereits erhalten haben oder noch erhalten. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Städte, die davon nicht abweichen dürfen. Sie wenden in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen.

Hebesätze gibt es vor Ort mindestens zwei: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe). Optional kann ab 2025 noch ein dritter Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschlossen werden (Grundsteuer C). Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

5. Was heißt das für Ihre Grundsteuer?

Wesentlich für Sie als Grundsteuerzahler ist die Wertentwicklung nach neuem Recht (im Vergleich zum bisherigen Recht, das bis einschließlich 2024 gilt). Ob Ihr Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher „durchschnittlich“ einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Städte haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte untereinander, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

6. Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?

Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Stadt ab.

Stellt sich bei der Neubewertung heraus, dass Ihr Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (z. B. weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gesuchten Wohnlage gewandelt hat), wird Ihre Grundsteuer wahrscheinlich steigen. Der Anstieg kann je nach Wertentwicklung deutlicher oder weniger stark ausfallen. Natürlich ist umgekehrt auch ein Absinken der einzelnen Steuerlast oder ein Gleichbleiben denkbar.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Städte ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Gemeinde wegen der Reform ihre Grundsteuergesamteinnahmen!

Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher. Die Einnahmen fließen etwa in Schulen, Kitas, Spielplätze und Straßen und werden hierfür dringend benötigt.

7. Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform als solche ist also kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch **nicht**, dass Ihre individuelle Grundsteuer der Höhe nach unverändert bleibt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass Ihr Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann steigt dafür künftig die Grundsteuer – auch wenn sich das Gesamtaufkommen vor Ort nicht erhöht.

Für die eigentlich interessante Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die individuelle Wertentwicklung in Folge der Wirkungen des Grundsteuerbundesmodells an.

8. Wann steht Ihre neue Grundsteuer fest?

Mit Versand der Grundsteuer-Bescheide für das Jahr 2025. In der Zwischenzeit schließen die Finanzämter die noch ausstehenden Bewertungen ab. Anschließend können die Städte ihre Hebesätze rechnerisch an die neuen Werte anpassen. Erst dann kann die neue Grundsteuer für jeden individuell berechnet werden. Bis dahin braucht es also noch etwas Geduld.

9. Dürfte das Grundsteueraufkommen in 2025 überhaupt erhöht werden?

Dies ist rechtlich in jedem Falle zulässig. Es bleibt jedoch dabei: Keine Stadt erhöht *wegen der Reform* die Grundsteuergesamteinnahmen (=Gesamtaufkommen)! Lediglich die Verteilung der Zahllast ändert sich innerhalb der Grundsteuerzahler.

Allerdings kann es vor Ort auch notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. So sind die Städte gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung ihrer aktuellen Aufgaben nicht aus – z. B. weil dringend eine Schulsanierung ansteht –, muss auch über angemessene Steuererhöhungen nachgedacht werden. Dies kann allerdings jederzeit passieren und hat nichts mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zu tun.

10. Handeln Städte, die das Aufkommen angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Stadt Steuererhöhungen leichtfertig beschließt. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger wie Sie, die sich ehrenamtlich für ihre Stadt engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

Gerade wenn es im Jahr 2025, in dem „ganz Deutschland“ auf die Entwicklung der Grundsteuer in den einzelnen Bundesländern schaut, zu einer Anhebung des Gesamtaufkommens kommen sollte, können Sie darauf vertrauen, dass sich Ihre Stadt die Entscheidung alles andere als leicht gemacht hat.

Zugleich bleibt auch festzuhalten, dass die Auswirkung einer (selbst deutlichen) Erhöhung auf Ihre individuelle Grundsteuer moderat bliebe. Denn eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens verteilt sich gleichmäßig auf alle Grundsteuerzahler innerhalb der Stadt. Für den Einzelnen macht dies in aller Regel nur einen überschaubaren Betrag aus. Wenn sich die individuelle Grundsteuer einzelner Steuerzahler in 2025 (im Vergleich zu den Vorjahren) dagegen sehr deutlich erhöht, wird dies vor allem an der Neubewertung auf Basis des reformierten Bundesrechts liegen. Hier sind dann der Bund bzw. das Land gefragt notwendige gesetzliche Anpassungen vorzunehmen, siehe auch Tz. 11 ff.

11. Problemstellung „Belastungsverschiebung“

Für die Besteuerung des Grundbesitzes gelten in Rheinland-Pfalz die vom Bund beschlossenen Reformgesetze (sogenanntes „Bundesmodell“); andere Länder haben unter Anwendung der Länderöffnungsklausel zulässigerweise ein gänzlich eigenes Landesmodell gewählt (Bayern, Baden-

Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) oder zumindest teilweise landesspezifische Anpassungen am Bundesmodell vorgenommen (Saarland, Sachsen und Berlin).

Der Bundesgesetzgeber wollte mit dem Bundesmodell eine zeitgemäße und faire Bewertung der einzelnen Grundstücksarten vornehmen. Allerdings sollten die überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke („Wohngrundstücke“) begünstigt werden, weshalb der Bundesgesetzgeber eine entsprechende Differenzierung im Gesetz (konkret im Bereich der Steuermesszahlen) vornahm.

Nach den nun vorliegenden Berechnungen für Rheinland-Pfalz (und auch anderer Länder, die das Bundesmodell unverändert übernommen haben) wird das Ziel des Bundesgesetzgebers nicht erreicht. Vielmehr führt das Bundesmodell gerade im Bereich der Städte zu einer teils erheblichen Belastungsverschiebung. Durch die eintretende Änderung der Bewertungsregeln für überwiegend nicht zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke („Geschäftsgrundstücke“) verlieren diese nach neuem Recht im Verhältnis zu Wohngrundstücken überproportional an Wert, so dass Geschäftsgrundstücke in Rheinland-Pfalz künftig weniger als bislang zum Grundsteueraufkommen beitragen.

Zusammengefasst wird Wohnraum zugunsten von Gewerbeflächen erheblich teurer.

12. Seit wann ist das Problem der Belastungsverschiebung bekannt?

Das Problem bzw. der Trend der Belastungsverschiebung deutete sich ab dem Jahr 2020 an. Die Bundesländer Sachsen und das Saarland haben nach eigenen Proheberechnungen (von mehreren tausend Fällen) bereits in den Jahren 2020 bzw. 2021 entsprechende landesgesetzliche Modifikationen am Grundsteuer-Bundesmodell vorgenommen, um die Verteuerung von Wohnraum zugunsten von Geschäftsgrundstücken zu vermeiden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt, hätte auch das Land Rheinland-Pfalz reagieren und eigene Berechnungen durchführen müssen. Das Land hat diese eigenen Ermittlungen jedoch unterlassen bzw. keine rechtlichen Anpassungen zur Verhinderung der Belastungsverschiebung und damit zur Verhinderung der Mehrbelastung von Wohngrundstücken auf den Weg gebracht.

13. Warum hat das Land Rheinland-Pfalz nicht die gleichen Schritte unternommen, um die Belastungsverschiebung zu vermeiden?

Das Land hat (auch in Gesprächen mit dem Städtetag) stets betont, dass man vor dem 30. Juni 2024 keine belastbaren Zahlen habe, um eine mögliche Belastungsverschiebung zu Lasten von Wohngrundstücken zu verifizieren. Außerdem vertritt das Land den Standpunkt, dass eine regional auftretende Mehrbelastung von Wohnraum nicht unbedingt zu beheben sei, da diese vielmehr eine Folge der jahrzehntelangen Unterbewertung von Wohngrundstücken - insbesondere 1- und 2-Familienhäusern - sei. Das Land befürwortet die Umschichtung des Grundsteueraufkommens und die damit einhergehend die Verteuerung von Wohnraum somit im Ergebnis sogar.

14. Kann die Verteuerung von Wohnraum im Bereich der Grundsteuer noch vermieden werden?

Eine Belastungsverschiebung mit damit einhergehender Verteuerung von Wohnraum könnte (für die Zukunft) vermieden werden durch

1. eine bundes- oder landesgesetzliche Anpassung der Steuermesszahlen (=Berechnungsgröße),
2. die Einführung einer sogenannten Härtefallregelung oder

3. die Möglichkeit der Einführung differenzierter Hebesätze, z. B. getrennt nach Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Aus kommunaler Sicht sind nur die ersten beiden Möglichkeiten zielführend, da das Problem der Belastungsverschiebung ein strukturelles Problem ist, welches für die betroffenen Kommunen (rund 40 % aller Kommunen in Rheinland-Pfalz) und damit auch die Städte strukturell, einheitlich und vor allem rechtssicher auszugleichen ist. Hinzu kommt, dass Bund und Land das Problem politisch zu verantworten haben. Die Einführung differenzierter Hebesätze als dritte Variante ist hingegen nicht rechtssicher umsetzbar und würde die politische Verantwortlichkeit mitsamt der Kosten für Programmierung und Verwaltung sowie das Prozessrisiko auf die Stadt verlagern.

15. Das Land beabsichtigt differenzierter Hebesätze für unbebaute Grundstücke, Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke optional zu ermöglichen. Welcher Zweck wird damit verfolgt? Werden die Kommunen davon Gebrauch machen?

Das Gesetz (aktuell noch im Entwurfsstadium) sieht vor, dass die Kommunen die Möglichkeit der Differenzierung der Hebesätze zwischen unbebauten Grundstücken, Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken erhalten, um so Wertverzerrungen zwischen den einzelnen Grundstücksarten zu beseitigen. Dies klingt aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger zunächst gut, zumal das Land anpreist, dass Kommunen fortan die Möglichkeit erhalten, etwaige Wertverzerrungen zwischen einzelnen Grundstücksarten durch entsprechende Feinsteuerung in Abhängigkeit der räumlich-strukturellen Verhältnisse vor Ort unter Berücksichtigung kommunalpolitischer Zielsetzungen zu beseitigen.

Zur Wahrheit gehört allerdings auch, dass eine Kommune, sofern sie das Gesetz beispielsweise zur Beseitigung der reformbedingten Belastungsverschiebung hin zu Wohngrundstücken bereits rückwirkend zum 1. Januar 2025 anwenden will, zunächst die technischen, organisatorischen und formalen Voraussetzungen schaffen müsste. Sofern dies gelingen sollte, verbleibt die schwierigste Aufgabe, die rechtssichere Begründung. So fordert das Land mit dem o. g. Gesetz von jeder Kommune, die von der Option Gebrauch machen möchte, dass die Anwendung unter Darlegung verfassungsrechtlicher Rechtfertigungsgründe im Sinne des Grundgesetzes unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitsgrundsatzes erfolgt. Hierzu ergangene Rechtsgutachten zeigen, dass eine solche Begründung aktuell kaum rechtsicher gelingen kann. Zudem könnten die Belastungsverschiebungen zu Lasten von Wohnraum nur teilweise abgemildert werden.

Das vorgenannte Prozessrisiko führt dazu, dass eine Kommune im Falle einer gerichtlichen Niederlage im schlimmsten Fall Grundsteuereinnahmen (als eine der wichtigsten Einnahmequellen im kommunalen Bereich) in Millionenhöhe zurückzahlen müsste, was die Bürgerinnen und Bürger letzten Endes (noch) teurer zu stehen kommen würde.

16. Kann die Stadt eine Erhöhung des Grundsteuer B – Hebesatzes unterlassen?

Die Stadt ist seitens der Kommunalaufsicht des Landes angewiesen, einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen, d. h. die Einnahmen müssen so geplant werden, dass diese die Ausgaben decken. Dementsprechend muss die Grundsteuer B als eine der Haupteinnahmequellen so geplant werden, dass die Finanzmittel zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben ausreichen.

In Anbetracht der finanziellen Situation der Stadt wird der Grundsteuer B – Hebesatz in einem ersten Schritt so kalkuliert werden müssen, dass die daraus resultierenden Gesamteinnahmen in 2025 den Gesamteinnahmen des Vorjahres entsprechen (=Aufkommensneutralität).

Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuellen Aufgaben dann nicht aus - z. B. weil dringend eine Schulsanierung ansteht - muss im zweiten Schritt sogar über (zusätzliche) Erhöhungen des Hebesatzes nachgedacht werden, um angemessene Erhöhungen der Steuergesamteinnahmen zu erreichen. Der zweite Schritt kann allerdings jederzeit passieren und hat nichts mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zu tun.