

Grundsteuer FAQ

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.

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.

Welches Grundsteuerrecht gilt in meinem Bundesland?

In der Mehrzahl der Bundesländer gilt das Grundsteuer-Reformgesetz des Bundes. Sachsen und das Saarland weichen lediglich mit einer landeseigenen Grundsteuermesszahl ab. Die Länder Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Niedersachsen und Hamburg setzen gänzlich andere Modelle um.

In keinem Land erfolgt dabei eine reine Verkehrswertermittlung, wie sie zum Beispiel beim Verkauf von Immobilien zur Anwendung kommt.

Was bringt mir als Steuerpflichtige/r die Grundsteuer überhaupt?

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

Das, was eine Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Die Grundsteuer ist somit ein wichtiger Beitrag für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für einen selbst“.

Durch die Reform wird die Grundsteuer nun auch zukunftssicher. Und das ist eine gute Nachricht.

Wie läuft die Reform ab?

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

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Um die endgültige Grundsteuer zu berechnen, wenden die Städte und Gemeinden in einem letzten Schritt ihren jeweiligen sog. Hebesatz an. In der Regel wird dies der Hebesatz für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) sein. Bei Immobilien, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben werden, wird der Grundsteuer A Hebesatz angewendet.

Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler/innen einheitlich und werden von den Städten und Gemeinden für die neue Grundsteuer ab 2025 mit der Haushaltssatzung oder einer eigenen Hebesatzsatzung neu festgelegt.

Was heißt das für meine Grundsteuer?

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

Die Gemeinden 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.

Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?

Ob ich ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahle, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung meines Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab.

Stellt sich bei der Neubewertung heraus, dass mein Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (zum Beispiel, weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gesuchten Wohnlage gewandelt hat), wird meine 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 alle Grundsteuerwerte verändern, wird auch die Gemeinde ihre Hebesätze neu berechnen müssen. Die Neuberechnung der Hebesätze dient dazu, das Grundsteueraufkommen der Gemeinde stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde 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 die individuelle Grundsteuer gleichbleibt, es wird schließlich bewusst keine Belastungsneutralität angestrebt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass der Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, dann ist dafür künftig mehr Grundsteuer zu zahlen – auch wenn sich das Gesamtaufkommen vor Ort nicht erhöht.

Für die eigentlich interessante Frage „*Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer zahlen?*“ kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung an.

Wann steht die 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 Gemeinden 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.

Dürfte das Grundsteueraufkommen in 2025 überhaupt erhöht werden?

Dies ist rechtlich in jedem Falle zulässig. Es bleibt jedoch dabei: Keine Gemeinde erhöht wegen der Reform das Grundsteueraufkommen!

Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung ihrer aktuellen Aufgaben nicht aus – weil zum Beispiel 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.

Handeln Gemeinden, die das Aufkommen angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Gemeinde Steuererhöhungen leichtfertig beschließt. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger wie Sie, die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde 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 die Gemeinde 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 Gemeinde. Für den Einzelnen macht dies in aller Regel nur einen überschaubaren Betrag aus. Wenn sich die individuelle Grundsteuer einzelner Steuerzahler/innen in 2025 (im Vergleich zu den Vorjahren) dagegen sehr deutlich erhöht, wird dies vor allem an der Neubewertung auf Basis des reformierten Grundsteuerrechts liegen.

Stand 19.10.2023