

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter haben im Saarland im Zuge der Reform über 550.000 neue Grundsteuerwerte zu ermitteln. Dieser Prozess ist noch am Laufen. Aus diesen Werten und den landesspezifischen Steuermesszahlen wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wird. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig. Mittlerweile sind im Saarland rund 2/3 der Grundstücke neu beschieden. Für diejenigen Grundstücke, für die die Grundstückseigentümer noch keine Steuererklärungen abgegeben haben, werden die Grundstückswerte nun durch die Finanzverwaltung geschätzt.

Der im Messbescheid ausgewiesene Messbetrag ist für die Ermittlung der Grundsteuer auch für die Gemeinden verbindlich, die davon nicht abweichen dürfen. Sie wenden in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Es gibt - wie bisher – vor Ort zunächst zwei Hebesätze: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe). Optional könnten die Kommunen ab dem Jahre 2025 noch einen dritten Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschließen (Grundsteuer C), die Entscheidung hierüber liegt bei den jeweiligen Gemeinde- oder Stadträten. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einer Kommune einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

Was heißt das für die Höhe der von den Steuerpflichtigen zu zahlenden Grundsteuer?

Die Höhe der dann zu zahlenden Grundsteuer richtet sich nach der Wertentwicklung auf der Grundlage des neuen Rechts. Ob der einzelne Grundbesitz hierbei (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher „durchschnittlich“ einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes. Die Verschiebung der Wertverhältnisse ergibt sich unter anderem aus einer unterschiedlichen Entwicklung von einzelnen Grundstückslagen in den Kommunen. Das Grundsteuerrecht des Bundes ist im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet. Das hierbei angewandte Verfahren stellt eine sehr vereinfachte Wertermittlung dar. Gleichwohl werden die tatsächlichen Wertverhältnisse abgebildet und so eine am Wert des Grundbesitzes ausgerichtete gerechtere Verteilung der Steuerbelastung sichergestellt.

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 ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?

Ob im Einzelfall ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlt werden muss, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung des betreffenden Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab. Bei der Bewertung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle wie z.B. Lage des Grundstückes, Alter des Gebäudes, Umfang von möglichen Modernisierungsmaßnahmen oder die Höhe der Mietniveaustufe in der betreffenden Gemeinde.

Mit der Grundsteuerreform sollte die Erhebung der Grundsteuer auf eine neue verfassungskonforme Grundlage gestellt werden. Ziel war es dabei nicht in der Gesamtbetrachtung die Einnahmen der Kommunen zu erhöhen.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden, wenn die neue Verteilung der Grundstückswerte annähernd feststeht, die Höhe ihre Hebesätze prüfen und ggf. rechnerisch daran anpassen. Diese Anpassungen werden von Kommune zu Kommune unterschiedlich ausfallen. Bei einigen könnten die Hebesätze eher sinken, bei anderen steigen. Hintergrund hierfür sind strukturelle Unterschiede zwischen den Kommunen beim Alter der Gebäude insgesamt und der Nutzung der Bausubstanz. In welche Richtung die Hebesätze sich in der einzelnen Kommune bewegen werden, wird sich voraussichtlich erst im Herbst 2024 zeigen.

Mit der Neufestlegung der Hebesätze soll das Grundsteueraufkommen bzw. Höhe der Einnahmen der Kommunen aus der Grundsteuer zumindest auf demselben Niveau gehalten werden wie vor der Reform. Es kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass eine Stadt oder Gemeinde mehr Einnahmen aus der Grundsteuer generieren muss. Die dann mögliche Erhöhung des Grundsteueraufkommens erfolgt dann allerdings nicht wegen der Grundsteuerreform an sich, sondern ist allein der schwierigen finanziellen Lage aller saarländischen Städte und Gemeinden geschuldet.

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.

Zudem heißt Aufkommensneutralität nicht, dass die jeweilige persönliche Steuerbelastung für ein Grundstück unverändert bleibt. Es ist gerade eine Folge der Reform, dass, orientiert an den aktuellen Wertverhältnissen, im Einzelfall eine Mehr- oder Minderbelastung eintritt.

Denn die Neubewertung orientiert sich nicht mehr an den Verhältnissen des Jahres 1964, sondern an aktuellen Faktoren. So bilden die neuen Grundsteuerwerte beispielsweise die tatsächlichen Werte von neuen Immobilien realitätsnäher ab. Dies ist im Prinzip auch dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes geschuldet, wonach das alte Recht im Laufe der Zeit zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermögens geführt hat. Für die eigentlich interessante Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Frage an, welchen Wert das betreffende Grundstück nach dem neuen Recht hat.

Wann steht Ihre neue Grundsteuer fest?

Mit Versand der Grundsteuer-Bescheide durch die Städte und Gemeinden für das Jahr 2025. Bis dorthin schließen die Finanzämter die noch ausstehenden Bewertungen ab. Anschließend können die Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch an die neuen Werte anpassen. Dies soll wie erwähnt ab Herbst 2024 erfolgen. Erst dann kann die neue Grundsteuer für jeden individuell berechnet werden. Bis dahin braucht es also noch etwas Geduld.