

Die Grundsteuerreform – aktuelle Informationen



1. WARUM WIRD DIE GRUNDSTEUER ÜBERHAUPT REFORMIERT?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist und damit nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Diese rechtliche Vorgabe wird durch die Grundsteuerreform umgesetzt. In Bayern gibt es hierfür ein eigenes Landesmodell mit einem eigenen Bayerischen Grundsteuergesetz, das von dem vom Bund beschlossenen Reformgesetz abweicht.

Mit der Reform soll die Grundsteuer zukunftssicher aufgestellt werden, um weiterhin aus deren Einnahmen vor Ort und flexibel Investitionen in verschiedenste Projekte von der Kita und der Schule, über die Straßen und die Spielplätze bis hin zu örtlichen Kultur- und Sportangeboten finanzieren zu können

2. WIE LÄUFT DIE REFORM AB?



Foto: © Bayerisches
Staatsministerium der Finanzen und
für Heimat

Bei der Festsetzung der Grundsteuer handelt es sich um ein sogenanntes zweistufiges Verfahren. Dieses zweistufige Verfahren wird auch nach der Reform beibehalten und bildet sich folglich auch in dieser selbst ab. Die Finanzämter ermitteln derzeit in der ersten Stufe die neuen Grundsteuerwerte. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuermessbetrag errechnet. Dieser erste eigene Verfahrensschritt, wird mit dem Grundsteuermessbescheid abgeschlossen, den die Bürgerinnen und Bürger vom jeweiligen Finanzamt bereits erhalten haben oder noch erhalten. Rückfragen der Grundstückseigentümer bzw. Einsprüche derselben gegen Grundsteuermessbescheide sind an das jeweilige Finanzamt und nicht an die Gemeinde zu richten.

RECHENWEG	DIE BERECHNUNG FINDEN SIE IM	DER BESCHEID WIRD VERSCHICKT DURCH
Fläche × Äquivalenzzahl	Bescheid über die Grundsteueräquivalenzzbeträge	das Finanzamt
= Äquivalenzzbeträge × Grundsteuermesszahl	Bescheid über den Grundsteuermessbetrag	
= Grundsteuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde	Grundsteuerbescheid	
= Grundsteuer		

Foto: © Bayerischer Gemeindetag

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon (auch bei offensichtlichen Fehlern) nicht abweichen dürfen. Sie wenden in dem zweiten und letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuerschuld zu berechnen und sodann den neuen Grundsteuerbescheid zu erstellen. Hebesätze gibt es vor Ort mindestens zwei: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe). Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und sind für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festzulegen.

3. WELCHE FOLGEN HAT DIE REFORM FÜR DIE HÖHE DER GRUNDSTEUER DER EINZELNEN STEUERSCHULDNER?

Dies kann nicht pauschal beantwortet werden. Da das bisherige Bewertungsmodell nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen entsprochen hat, legt das neue Bewertungsmodell andere Maßstäbe an, um damit den verfassungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und die Grundsteuer auf eine rechtssichere Basis zu stellen. Ob der Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) mit einer höheren Grundsteuer belastet wird als zuvor, hängt also maßgeblich von der neuen verfassungsrechtlich notwendigen Bewertung des jeweiligen Grundstücks durch die Finanzämter ab. Diese wird durch das neue bayerische Grundsteuerrecht vorgegeben, das wiederum im Grundsteuermessbescheid des Finanzamts abgebildet ist. Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den von der Gemeinde festzulegenden Hebesätzen werden alle neuen Werte (= Grundsteuermessbeträge) nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Grundsteuermessbeträge untereinander, das sich aus dem reformierten Grundsteuerrecht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

4. WELCHE FOLGEN HAT DIE REFORM AUF DIE HEBESÄTZE DER GEMEINDE?

Die Reform soll sich **aufkommensneutral** auswirken. Der Begriff der Aufkommensneutralität wird oft missverstanden. Er bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich bleibt. 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 Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform. Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuermessbeträge verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Die Anpassung der Hebesätze ist demzufolge Ausfluss des Gebots der Aufkommensneutralität. Sie ist jedoch nicht maßgeblicher Grund für die individuelle Erhöhung oder Minderung der Grundsteuerschuld des einzelnen Grundstückseigentümers (diese sind auf die zwingende Neubewertung der Grundstücke zurückzuführen, vgl. oben 3.) und sie kann auch überhaupt nicht derart vorgenommen werden, dass jeder Steuerschuldner das Gleiche zahlt wie zuvor (denn der Hebesatz muss regelmäßig einheitlich festgesetzt werden).

5. DÜRFTE DAS GRUNDSTEUERAUFKOMMEN IN 2025 ÜBERHAUPT ERHÖHT WERDEN?

Dies ist rechtlich in jedem Fall zulässig. Keine Gemeinde erhöht jedoch wegen der Reform das Grundsteueraufkommen, dies widerspräche dem Gebot der Aufkommensneutralität! Allerdings kann es notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht aus, muss auch über angemessene Steuererhöhungen nachgedacht werden. Dies kann allerdings jederzeit passieren und hat nichts mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zu tun.

6. WANN STEHT DIE NEUE GRUNDSTEUER FEST?

Mit Versand der Grundsteuerbescheide im Jahr 2024 bzw. 2025 nach Abschluss der Bewertungen und Festlegung der Hebesätze steht die individuelle Grundsteuerschuld erstmals fest...es braucht also noch etwas Geduld