



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Verfasser: Deutscher Städte- und Gemeindebund mit Ergänzungen durch den Städte- und Gemeindetag Sachsen sowie Anpassungen durch die Stadt Coswig

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer der Städte und Gemeinden und wird auf den Grundbesitz, d. h. auf Grundstücke (bebaut, unbebaut) erhoben. Gezahlt wird sie ab 2025 grundsätzlich von den Eigentümern, eine Umlage auf Mieter ist möglich. In Sachsen und den anderen neuen Bundesländern wurden bis 2024 bei bestimmten Konstellationen die Nutzer herangezogen (z. B. Pacht, Garagengrundstücke). Diese sog. „Nutzerbesteuerung“ wird es ab 2025 nicht mehr geben.

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. Diese wird nun umgesetzt.

Welches Grundsteuerrecht gilt in meinem Bundesland?

In Sachsen gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze ergänzt durch landeseigene Messzahlen.

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 Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?

Die Erträge aus der Grundsteuer bleiben 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.

Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. 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 werden. Für Fragen oder Rechtsmittel sind wegen der Festsetzung des Grundsteuer-Messbetrages daher auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Kommunen, 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 Erhebung einer Grundsteuer C ist derzeit in der Stadt Coswig nicht vorgesehen.

Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt. Dazu wird der Stadtrat der Stadt Coswig im Herbst 2024 die Änderung der Hebesatzsatzung beschließen.

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 Kommunen haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den Hebesätzen für das Jahr 2025 werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte untereinander, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird durch die Hochrechnung nicht mehr verändert.

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 ungünstige Randlage zur mittlerweile gefragten, innerstädtischen 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 Kommunen ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Kommune nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen!

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

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Kommune nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten wird – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie im Jahr 2024. Die Reform als solche ist also kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen insgesamt verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch **nicht**, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleichbleibt. 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 konkrete Wertentwicklung jedes einzelnen Grundstückes an.

Wann steht Ihre neue Grundsteuer fest?

Mit Versand der Grundsteuer-Bescheide für das Jahr 2025, voraussichtlich Anfang 2025. In der Zwischenzeit schließen die Finanzämter die noch ausstehenden Bewertungen ab. Anschließend können die Kommunen 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 Kommune 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 Kommunen sind 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.

Handeln Kommunen, die das Aufkommen angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Kommune Steuererhöhungen leichtfertig beschließt. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger wie Sie, die sich ehrenamtlich für ihre Kommune engagieren und übrigens häufig 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 Kommune diese Entscheidung alles andere als leichtgemacht hat.

Zugleich bleibt auch festzuhalten, dass die Auswirkung einer (selbst deutlichen) Erhöhung auf Ihre individuelle Grundsteuer moderat bleibe. Denn eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens verteilt sich gleichmäßig auf alle Grundsteuerzahler innerhalb der Kommune. 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. Die Kommunen haben keinen Einfluss auf die Bewertungsergebnisse der Finanzämter. Zugleich sind die festgesetzten Grundsteuer-Messbescheide für die Kommune verbindlich und die darin festgesetzten Messbeträge für den neuen Grundsteuerbescheid ab 2025 anzusetzen.