



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Die Grundsteuer wird reformiert, weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist. In den neuen Bundesländern sind die Wertverhältnisse von 1935 maßgeblich. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Das wird auch passieren. In Sachsen-Anhalt gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze; ein abweichendes Landesmodell (wie z. B. in Bayern) gibt es hier nicht.

Was bringt Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?

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

Das, was Ihre Gemeinde/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“.

In 2022 betrug sie bundesweit annähernd 15 Mrd. Euro. Durch die Reform wird die Grundsteuer nun auch zukunftssicher.

Das ist eine gute Nachricht.

Wie läuft die Reform ab?

1. Die Finanzämter ermitteln zunächst die neuen Grundsteuerwerte, die in einem **Grundsteuerwertbescheid** festgesetzt werden.
2. Aus dem Grundsteuerwert und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl errechnen die Finanzämter den Grundsteuermessbetrag. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem **Grundsteuermessbescheid** abgeschlossen wird.
3. Beide Bescheide des Finanzamtes sollten Sie bereits erhalten haben oder werden Sie noch erhalten.

Für Rückfragen zu diesen Bescheiden oder **bei rechtlichen Einwendungen gegen diese Bescheide sind ausschließlich die Finanzämter zuständig**. Das bedeutet, wenn Sie rechtliche Bedenken gegen die Bewertung Ihres Grundstückes (Grundsteuerwertbescheid) und/oder gegen den Grundsteuermessbescheid haben, müssen Sie gegen den/die Bescheid(e) **Einspruch bei Ihrem Finanzamt** einlegen.

4. Wenn Sie keinen Einspruch beim Finanzamt eingelegt haben, wird der Grundsteuermessbescheid verbindlich. **Die Gemeinden dürfen dann von diesem Grundsteuermessbescheid bei der Ermittlung der Grundsteuer nicht mehr abweichen**. Einwendungen gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid können Sie bei den Gemeinden nicht mehr geltend machen.
5. Die Gemeinden ermitteln im Laufe des Jahres 2024 die für 2025 zur Anwendung zu bringenden Grundsteuerhebesätze. 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 festgesetzt**.

Erst nach der Festsetzung der neuen Hebesätze ist eine konkrete Aussage zur zukünftigen Grundsteuerbelastung Ihres Grundstückes möglich!

6. In einem letzten Schritt wenden die Gemeinden nur noch ihre neuen Hebesätze auf Ihren Messbetrag an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Sie bekommen dann spätestens zu Beginn des Jahres 2025 einen neuen **Grundsteuerbescheid**.
7. Für Rückfragen zu Ihrem Grundsteuerbescheid oder **bei rechtlichen Einwendungen gegen diesen Bescheid sind die Gemeinden zuständig**. Bitte beachten Sie, dass die Gemeinden Einwendungen gegen Ihre vom Finanzamt erstellten Grundlagenbescheide nicht berücksichtigen dürfen (vgl. oben 3. und 4.)!

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 Grundsteuerwertbescheid und im Grundsteuermessbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den gemeindlichen 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 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 Gemeinde 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 Gemeinden ihre Hebesätze anpassen. Allerdings erhöht keine Gemeinde nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen!

Die Neuberechnung der Hebesätze ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen der Gemeinde insgesamt 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.

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 Ihre individuelle Grundsteuer gleich bleiben muss. 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 Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes im Verhältnis zum Grundbesitz anderer Eigentümer an.

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 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 gemeindliche 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 – 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 Gemeinden, die das Aufkommen angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Gemeinde Steuererhöhungen leichtfertig beschließt. In den Stadt- und Gemeinderäten, 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 in 2025 (im Vergleich zu den Vorjahren) dagegen sehr deutlich erhöht, wird dies vor allem an der Neubewertung auf Basis des reformierten Bundesrechts liegen.