

# Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

## Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, ist völlig veraltet. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Das wird auch passieren. In Niedersachsen gelten dafür nicht die vom Bund beschlossenen Reformgesetze, sondern das Land hat von seinem Abweichungsrecht Gebrauch gemacht und ein eigenes Modell entwickelt. Dieses knüpft an die Fläche und die Lage des Grundstücks an. Der Lagefaktor macht einen am Bodenrichtwert orientierten Zu- oder Abschlag aus, je nachdem, ob sich das Grundstück in guter oder weniger guter Lage innerhalb der Stadt oder Gemeinde befindet.

## Was bringt den Bürger:innen 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. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor der eigenen Haustür ausgegeben.

Das, was die jeweilige Stadt oder Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Gezahlt wird die Grundsteuer also für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für sich selbst“.

## 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. Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Städte und Gemeinden, 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 Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahlenden einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

## Was heißt das für die jeweilige individuelle Grundsteuerbelastung?

Wesentlich für die Grundsteuerzahler:innen ist die Einstufung nach neuem Recht. Ob der Grundbesitz also ab 2025 als besonders hoch oder gering zu besteuern oder eher durchschnittlich einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Landes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist, auf Basis der oben geschilderten Faktoren.

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 Recht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

## Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?

Ob jemand ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen muss, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Landes in erster Linie von der Bewertung nach den obigen Kriterien, also relevante Grundstücksfläche und Bewertung der Lage innerhalb der Kommune, ab.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Stadt oder Gemeinde nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen. Die Neuberechnung ist im ersten Schritt notwendig, um das Grundsteueraufkommen überhaupt stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher.

### **Was bedeutet Aufkommensneutralität?**

Viele verbinden mit der Grundsteuerreform eine Zusage der Länder zur Aufkommensneutralität. Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die jeweilige Stadt oder Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten können muss. Die Reform als solche ist also kein Grund dafür, dass sich das Gesamtaufkommen der Kommune verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch **nicht**, dass die individuelle Grundsteuerbelastung gleichbleibt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass der Grundbesitz nach den Kriterien des Flächen-Lage-Modells höher zu bewerten ist als nach dem bisherigen Modell, dann steigt dafür künftig die Grundsteuer – auch wenn sich das Gesamtaufkommen vor Ort nicht erhöht. Innerhalb der Gemeinden findet also eine Verschiebung statt. Dies ist gerade Ziel der Reform, denn den alten Verteilungsmaßstab hat das Bundesverfassungsgericht ja gerade für verfassungswidrig erklärt, weil damit einige Grundstücke bisher über Gebühr belastet und andere über Gebühr begünstigt worden seien.

### **Wann steht die neue Grundsteuer fest?**

Die tatsächliche Höhe der Grundsteuer steht erst mit Versand der Grundsteuer-Bescheide für das Jahr 2025 fest. 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?**

Eine Erhöhung durch die Gemeinde oder Stadt ist rechtlich in jedem Falle zulässig. Es bleibt jedoch dabei: Keine Gemeinde erhöht *allein anlässlich der Reform* das Grundsteueraufkommen.

Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. Die Städte und Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung ihrer aktuellen 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.

Keine Stadt oder Gemeinde macht sich die Entscheidung über eine Steuererhöhung leicht. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürger:innen, die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahlende sind.

Zugleich bleibt auch festzuhalten, dass die Auswirkung einer (selbst deutlichen) Erhöhung auf die individuelle Grundsteuer moderat bliebe. Denn eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens verteilt sich gleichmäßig auf alle Grundsteuerzahler innerhalb der Gemeinde. Für die Einzelnen macht dies in aller Regel nur einen überschaubaren Betrag aus. Wenn sich die individuelle Grundsteuer einzelner Steuerzahlender in 2025 (im Vergleich zu den Vorjahren) dagegen sehr deutlich erhöht, wird dies vor allem an der Neubewertung auf Basis des reformierten Rechts liegen. Um dies transparent darzustellen, veröffentlichen die Städte und Gemeinden nach § 7 Abs. 2 NGrStG den sog. Aufkommensneutralen Hebesatz. Der Vergleich dieses Hebesatzes mit dem letztlich festgesetzten Hebesatz macht deutlich, wo individuelle Steuererhöhungen auf der Reform beruhen und wo sie notwendig sind, um erhöhte finanzielle Bedarfe der Städte und Gemeinden zu decken.