

# Diskussionsanregungen

Grundsteuerreform

# Allgemeines / verfassungsrechtl. Bewertung

Der Anlass für die Grundsteuerreform war ein Urteil

des **Bundesverfassungsgerichts** vom **10.**

**April 2018**, in dem die bisherigen Regelungen zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurden.

# Grundlagen

Die Grundsteuer ist eine Steuer, die Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden jedes Jahr zahlen müssen.

Grundsteuer B ist die stabilste und sicherste Einkommensart der Städte und Gemeinden.

# Berechnung einfach erklärt

## 1. Der Grundstückswert

Jedes Grundstück wird bewertet, das heißt, der Wert wird auf Basis von **Bodenrichtwerten**, Grundstückgröße und, falls vorhanden, Gebäudegröße berechnet.

# Berechnung einfach erklärt

## 2. Der Grundsteuermessbetrag

Vom Grundstückswert wird ein **fester Prozentsatz** (z. B. 0,034 %) berechnet. Das ergibt den sogenannten **Grundsteuermessbetrag**.

# Berechnung einfach erklärt

## 3. Der Hebesatz der Kommune

Die Stadt oder Gemeinde legt einen **Hebesatz** fest, zum Beispiel 705 %.

Der Hebesatz wird mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert.

# Berechnung einfach erklärt

## • Beispiel

Grundstückswert: **200.000 €**

Grundsteuerermessbetrag: **200.000 € × 0,034 % = 68 €**

Hebesatz: **705 %**

Grundsteuer: **68 € × 7,05 = 479 € im Jahr**

Die Grundsteuer kann also in jeder Stadt unterschiedlich hoch sein, weil die Kommunen selbst über den Hebesatz entscheiden.

# Berechnung einfach erklärt

Die Reform ändert vor allem, **wie der Grundstückswert berechnet wird** – das Ziel ist eine **gerechtere Verteilung** der Steuer.

Manche zahlen dadurch mehr, andere weniger.

# Begründung zur verfassungsrechtl. Beurteilung

Die alten Einheitswerte, die als Berechnungsgrundlage dienten, waren veraltet (Westdeutschland: Stand 1964, Ostdeutschland: Stand 1935). Diese überholten Werte führten zu einer Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern, da sie nicht mehr die tatsächlichen Marktverhältnisse widerspiegelten und somit gegen den **Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes** verstießen.

# Begründung zur verfassungsrechtl. Beurteilung

Das Gericht setzte eine Frist bis zum **31. Dezember 2019**, um eine verfassungskonforme Neuregelung zu schaffen. Die neue Regelung musste spätestens bis zum **1. Januar 2025** umgesetzt werden, weshalb die umfassende Grundsteuerreform beschlossen wurde.

# Folgen

Gewerbliche Grundstücke werden in vielen Fällen günstiger bewertet als Wohngrundstücke.

Dies liegt u. a. in den Berechnungsmodellen und politischen Entscheidungen zur Reform und führt hier zu weit.

Einige wesentliche Punkte sind:

# 1. Bewertungsunterschiede

Die Bewertung von Grundstücken basiert auf unterschiedlichen Ansätzen für Wohn- und Gewerbeimmobilien:

- • **Wohnimmobilien:** Hier spielen Bodenrichtwerte, die Wohnfläche und Mieteinnahmen (bei Vermietung) eine zentrale Rolle. Insbesondere in Regionen mit hohen Bodenrichtwerten oder Mietpreisen führt dies zu höheren Steuerlasten.
- • **Gewerbeimmobilien:** Deren Bewertung berücksichtigt in vielen Fällen geringere Bodenrichtwerte und eine andere Art der Ertragsberechnung, die oft niedriger ausfällt.

## 2. Politische Zielsetzungen

Der Gesetzgeber wollte die Belastung für Gewerbebetriebe, insbesondere für kleinere und mittelständische Unternehmen, begrenzen, um wirtschaftliche Härten zu vermeiden.

Hohe Steuerlasten könnten die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigen.

### 3. Höherer Wohnbedarf

Die Steuerlast für Wohngrundstücke fällt höher aus, weil Wohnraum in vielen Regionen stark nachgefragt ist.

Insbesondere in Ballungsräumen hat der Marktwert von Wohnimmobilien stark zugenommen, was sich direkt in der Grundsteuer niederschlägt.

# 4. Hebesatzgestaltung der Kommunen

Kommunen haben Spielräume bei der Festlegung der sogenannten **Hebesätze**, die maßgeblich für die Höhe der Grundsteuer sind.

Anmerkung:

Die Kommunalaufsicht erwartet von den Kommunen regelmäßig die sog. „Ausschöpfung“ der Einnahmemöglichkeiten. Hierzu zählen insbesondere die Grundsteuer B. Zudem erwartet sie einen rechtskonformen Haushalt, also einen Ausgleich in Plan- und Rechnung.

# Kritik

Diese unterschiedliche Bewertung wird kontrovers diskutiert. Kritiker sehen darin eine zusätzliche Belastung für Wohnungseigentümer und Mieter, während Gewerbetreibende teilweise entlastet werden.

Die Reform hat somit eine **Verlagerung der Steuerlast von Gewerbe- auf Wohnimmobilien** zur Folge.

# Und nun? Was tun?

Was empfiehlt der Gemeinde- und Städtebund?

Der Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz (GStB) empfiehlt den Kommunen, die Hebesätze der Grundsteuer B so anzupassen, dass das Gesamtsteueraufkommen aufkommensneutral bleibt. Das bedeutet, dass die Einnahmen aus der Grundsteuer nach der Reform nicht höher oder niedriger ausfallen sollten als zuvor.

# Und nun? Was tun?

Um dies zu erreichen, hat das Finanzministerium Rheinland-Pfalz auf Basis der neuen Bewertungsgrundlagen sogenannte **“aufkommensneutrale Hebesätze”** (bei uns 705%) für jede Kommune ermittelt und veröffentlicht.

Quelle:

[https://fm.rlp.de/service/presse/detail/aufkommensneutrale-hebesaetze-fuer-die-grundsteuer?utm\\_source=chatgpt.com](https://fm.rlp.de/service/presse/detail/aufkommensneutrale-hebesaetze-fuer-die-grundsteuer?utm_source=chatgpt.com)

# Und nun? Was tun?

Der GStB betont jedoch, dass die Entscheidung über die Festlegung der Hebesätze letztlich bei den Kommunen liegt und sie ihre spezifischen finanziellen Bedürfnisse und lokalen Gegebenheiten berücksichtigen sollten. Zudem warnt der GStB vor der Einführung gesplitteter Hebesätze für unterschiedliche Nutzungsarten (z.B. Wohn- und Gewerbeimmobilien), da dies zu einem erheblichen bürokratischen Mehraufwand führen würde.

Quelle: [https://www.gstbrp.de/publikationen/pressemitteilungen/2024/neuer-grundsteueransatz-des-landes-steine-statt-brot/?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.gstbrp.de/publikationen/pressemitteilungen/2024/neuer-grundsteueransatz-des-landes-steine-statt-brot/?utm_source=chatgpt.com)

# Und nun? Was tun?

Es wird empfohlen, die vom Finanzministerium bereitgestellten aufkommensneutralen Hebesätze als Orientierung zu nutzen und gleichzeitig die individuellen finanziellen Anforderungen der jeweiligen Kommune zu berücksichtigen. (Siehe Folie vorhin)

# Und nun? Was tun?

141 09 122	Sauerthal	107	681
141 09 136	Weisel	285	717
141 09 138	Weyer	396	770
141 09 501	Braubach, Stadt	318	811
141 10 003	Attenhausen	322	278
141 10 006	Bad Ems, Stadt	319	700
141 10 008	Becheln	199	541
141 10 025	Dausenau	279	507

ABER: Unsere genauere Berechnung heute, gibt 705 % aus (anstatt 700), weil die Datenlage des Landes vom 18. Oktober ist, wir heute (3 Monate später) nun die Auswertung aller Meldungen weiter ist. Zur Erinnerung: In der Diskussion lagen wir mal bei 765.

# Wie wirkt sich das auf die Eigentümer aus?

Das kann man bei dieser Reform aufgrund der Neubewertung der Grundsätze eigentlich nur schwerlich voraussehen und auf Einzelne „runterbrechen“, wie wir es in der Vergangenheit gemacht haben. Dies macht diese Entscheidung zusätzlich nicht einfacher.

Wagen wir einen dennoch eine Beispielrechnung, damit man ein „Gefühl“ bekommt:

# Faktoren

## 1. Neubewertung des Grundstücks

Die Reform berücksichtigt:

- **Bodenrichtwert** (abhängig von der Lage)
- **Grundstücksfläche**
- **Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe)
- **Wohnfläche** (bei bebauten Grundstücken)

## 2. Veränderungen für Eigentümer

Die Steuerlast variiert:

- **Höhere Belastung:** Eigentümer in begehrten Wohnlagen oder mit großen Grundstücken müssen oft mehr zahlen, da die Bodenrichtwerte stark gestiegen sind.
- **Entlastung:** In weniger gefragten Lagen oder bei kleinen Grundstücken kann die Grundsteuer sinken oder gleich bleiben.

### 3. Beispielrechnung (unverbindlich!)

Angenommen, der neue Grundstückswert eines Einfamilienhauses beträgt **200.000 €**:

- **Grundsteuerermessbetrag**: 0,034 % des Grundstückswerts = **68 €**
- **Hebesatz von 705 %**:  $68 \text{ €} \times 7,05 = 479 \text{ € Jahresgrundsteuer}$

Zum Vergleich: Unter den alten Regelungen könnte die Steuer z. B. bei circa 300 € gelegen haben.

Mehrbelastung + 179 € im Jahr

= 44,75 im Quartal, 14,92 € im Monat

(ungünstiges Beispiel AUFWERTUNG!)

## 4. **Durchschnittliche** Auswirkungen in Bad Ems

Im Durchschnitt wird die Steuerlast in Bad Ems für private Eigentümer voraussichtlich **moderat steigen**, insbesondere in Gebieten mit gestiegenen Bodenwerten. Es wird jedoch Unterschiede geben, abhängig von Lage und Art der Immobilie.

## 5. Empfehlung für Eigentümer

Eigentümer sollten die neuen Bewertungsbescheide genau prüfen. Bei Unklarheiten oder starken Abweichungen ist es ratsam, Einspruch einzulegen.

Mit dem höheren aufkommensneutralen Hebesatz von 705 % wird deutlicher, dass die Grundsteuerreform in Bad Ems tendenziell eine Erhöhung für viele Eigentümer mit sich bringen könnte, während einzelne Gruppen möglicherweise entlastet werden.

# Kann man der Stadtpolitik hier einen Vorwurf machen?

Die Grundsteuerreform ist in erster Linie eine Vorgabe des **Bundgesetzgebers**, die auf das Urteil des **Bundesverfassungsgerichts** zurückgeht. Daher liegt die Verantwortung für die wesentlichen Rahmenbedingungen und Bewertungsgrundlagen **nicht** bei der Kommunalpolitik. Dennoch können Vorwürfe oder Kritik an die Stadtpolitik gerichtet werden, abhängig von den folgenden Punkten:

# Was die Stadtpolitik **nicht** beeinflussen kann

## 1. Bundesgesetzliche Vorgaben

- Die Bewertungsgrundlagen für Grundstücke (z. B. Bodenrichtwerte, Ertragsansätze) und die Einführung der neuen Berechnungslogik wurden vom Bund festgelegt.
- Kommunen müssen diese Berechnungsgrundlagen umsetzen und haben darauf keinen Einfluss.

# Was die Stadtpolitik **nicht** beeinflussen kann

## 2. Aufkommensneutralität

- Die Kommunen sollen die Grundsteuer **aufkommensneutral** gestalten. Das bedeutet, dass die Stadtpolitik im Durchschnitt keinen finanziellen Vorteil aus der Reform ziehen soll.

# Was die Stadtpolitik **beeinflussen** kann

## 1. Hebesatzgestaltung

- Die Stadtpolitik legt den **Hebesatz** fest, der in der Berechnung der Grundsteuer eine entscheidende Rolle spielt.
- Ziel sollte es sein, den Hebesatz so anzupassen, dass keine unnötige Mehrbelastung entsteht. Ein **zu hoher Hebesatz** könnte kritisiert werden.

Anmerkung: In Relation zu Aufkommensneutralität -->  
Vor der Reform / Nach der Reform

# Kann man der Stadtpolitik hier einen Vorwurf machen?

In der Regel: **Nein**, solange die Stadtpolitik:

- den Hebesatz auf einem Niveau festlegt, das im Sinne der **Aufkommensneutralität** ist,
- transparent erklärt, warum der Hebesatz notwendig ist,
- die Bürger umfassend informiert und die Berechnungsgrundlagen nachvollziehbar macht.

→ **Verbandsgemeinde im Auftrag der Städte und Gemeinden**

# Kann man der Stadtpolitik hier einen Vorwurf machen?

**Vorwürfe wären denkbar, wenn:**

- der Hebesatz bewusst über das notwendige Maß hinaus erhöht wird, um zusätzliche Einnahmen zu generieren,
- die Reform schlecht kommuniziert wird und Unsicherheiten bei den Bürgern bestehen

# Fazit

Die Grundsteuerreform ist vor allem eine Folge von bundesrechtlichen Vorgaben, sodass die kommunale Politik nur begrenzten Handlungsspielraum hat. Kritik kann sich allenfalls auf die **Festlegung des Hebesatzes** und die **Informationspolitik** beziehen. Eine konstruktive Debatte mit den Bürgern könnte helfen, das Vertrauen in die Reform und ihre Umsetzung auf kommunaler Ebene zu stärken.

# Fazit

Nach Rücksprache mit der Kommunalaufsicht bleibt es uns unbenommen, Regelungen, die der Gesetzgeber im Jahresverlauf ändert, auch rückwirkend über den 30.06. hinaus, zu nutzen.

Voraussetzung: Sofern damit keiner unangemessen benachteiligt wird! (Senkung wird unkritisch angesehen)

Achtung: Instrument sollte wohl gewählt werden (Verwaltungsaufwand!).

# Fazit

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadtpolitik sind in erster Linie reaktiv und abhängig von den Entscheidungen des Gesetzgebers auf Bundes- oder Landesebene. Die wichtigste Aufgabe der Stadtpolitik wäre es, Übergangsregelungen pragmatisch umzusetzen, die Bürger transparent zu informieren und die **kommunalen Finanzen** trotz möglicher Unsicherheiten zu stabilisieren.

Empfehlung GStB: Aufkommensneutralität!