

# Grundsteuer ab 2025

## 1. Übermittlung der Grundsteuermessbeträge an die Gemeinden

- Infolge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 müssen die Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer bundesweit neu ermittelt werden. Entsprechend sind bundesweit rund 36 Millionen Einheiten neu zu bewerten.
- In Bayern betrifft die notwendige Neubewertung rund 6,4 Millionen wirtschaftliche Einheiten, für die sogenannte Hauptfeststellungen durchzuführen sind. Bayern hat für die verwaltungsmäßige Umsetzung ein bürgerfreundliches Verfahren gewählt.
- Bei jeder der mehr als 6,4 Millionen durchzuführenden Hauptfeststellungen werden vom Finanzamt zwei Bescheide erstellt (Bescheid über den Grundsteueräquivalenzbetrag bzw. über den Grundsteuerwert und Bescheid über den Grundsteuermessbetrag). Bisher wurden mehr als 6,4 Millionen Grundsteuererklärungen abgegeben, wobei allerdings Mehrfachübermittlungen (d.h. für ein Aktenzeichen wurden mehrere Erklärungen – identisch oder unterschiedlich – abgegeben) enthalten sein können.
- Bis Ende Dezember 2024 wurden insgesamt mehr als 5,9 Millionen Hauptfeststellungen durchgeführt. Dies entspricht einer Erledigungsquote von mehr als 93 % bezogen auf die zu erwartende Gesamtzahl der Grundsteuer-Fälle. Die Finanzämter stellten den Städten und Gemeinden in diesen Fällen die Grundsteuermessbeträge über ELSTER Transfer zum Abruf zur Verfügung. Rund 430.000 Hauptfeststellungen sind noch zu erledigen; dabei handelt es sich in weit überwiegenderem Maße um sogenannte Schätzungsfälle, in denen bislang keine Erklärung abgegeben wurde. Je nach den örtlichen Gegebenheiten und personellen Kapazitäten der Finanzämter vor Ort unterscheidet sich die Anzahl der offenen Hauptfeststellungen. Die Steuerverwaltung hat hier bereits Enormes geleistet und bearbeitet auch weiterhin mit Hochdruck die noch ausstehenden Fälle.
- Bei den Grundsteuermessbetragsbescheiden handelt es sich um Grundlagenbescheide, an die sich die Gemeinden bei der Festsetzung der Grundsteuer halten müssen. Die Gemeinden sind nicht verpflichtet, die Bescheide zu prüfen. Sollten ihnen aber (mögliche) Fehler auffallen, werden sie gebeten, diese an die Finanzämter zur Überprüfung zu melden.

## 2. Bayerisches Grundsteuermodell

- Für die Grundsteuer B (Flurstücke und Gebäude, die nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden) wird in Bayern ein wertunabhängiges Flächenmodell umgesetzt. Durch das Flächenmodell wird die Lastenverteilung, das heißt welches Grundstück innerhalb einer Gemeinde stärker und welches Grundstück weniger stark belastet wird, künftig nur noch über die Flächen des Grundstücks und der Gebäude sowie deren Nutzung geregelt (Äquivalenzprinzip).
- Die Grundsteuereinnahmen stehen ausschließlich der Gemeinde vor Ort zu. Mit der Grundsteuer sollen allgemeine Ausgaben der Gemeinde für öffentliche Leistungen finanziert werden (z. B. Ausgaben für Infrastruktur, Spielplätze, Brandschutz, Straßenbeleuchtung). Es wird davon ausgegangen, dass ein Grundstück umso mehr Aufwand für die öffentlichen Leistungen der Gemeinde verursacht, je größer es ist. Daher wird an die Flächen, nicht an den Wert angeknüpft. Das Flächenmodell ist zudem transparent und macht wiederkehrende Hauptfeststellungen, wie sie im Bundesmodell alle sieben Jahre vorgesehen sind, entbehrlich. Im Gegensatz zum Bundesmodell wird dadurch auch verhindert, dass es im Fall steigender Bodenrichtwerte turnusmäßig zu Steuererhöhungen durch die Hintertür kommt. Wichtiges Anliegen der Bayerischen Staatsregierung war von Beginn an eine möglichst nachvollziehbare Grundsteuerreform.
- Für die Grundsteuer B werden die Flächen mit wertunabhängigen Äquivalenzzahlen angesetzt. Diese betragen für die Fläche des Grund und Bodens 0,04 €/m<sup>2</sup> und für Gebäudeflächen 0,50 €/m<sup>2</sup>. Diese Beträge werden mit der Grundsteuermesszahl multipliziert. Diese beträgt grundsätzlich 100 %. Für Wohnflächen wird ein Abschlag von 30 % gewährt (Grundsteuermesszahl damit 70 %). Daneben ist für den sozialen Wohnungsbau, die Wohngebäude eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft sowie für Baudenkmäler eine zusätzliche Ermäßigung in Höhe von 25 % vorgesehen.

### 3. Aufkommensneutrale Hebesätze

- Die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze, der Erlass der Grundsteuerbescheide sowie die Erhebung der Grundsteuer liegen in der Zuständigkeit der Gemeinden. Die notwendige Festlegung der Hebesatzhöhe ist freie Entscheidung der jeweiligen Gemeinde und liegt in ihrer ausschließlichen Verantwortlichkeit. Das Grundgesetz gewährleistet diese Hebesatzautonomie der Gemeinden. Das Grundsteuergesetz gibt weder einen Mindest- noch einen Höchstprozentsatz für den Hebesatz vor. Hieran hat sich durch die Grundsteuerreform nichts geändert.
- Nach dem erklärten politischen Willen der Bayerischen Staatsregierung sollen die gesamten Grundsteuereinnahmen einer Kommune nach der Reform nicht höher sein als davor (sog. Aufkommensneutralität). Das heißt, insgesamt sollen die Grundsteuereinnahmen einer Gemeinde nach der Reform nicht höher sein als davor. Dies kann nur die jeweilige Gemeinde über die Festsetzung der Hebesätze bestimmen.
- Dem Gesetzgeber ist es untersagt, den Gemeinden bestimmte Hebesätze vorzugeben. Daher kann die Bayerische Staatsregierung insoweit nur einen politischen Appell an die Gemeinden richten.
- Jedes neue Grundsteuermodell, ob Bundesmodell, bayerisches Modell oder die Modelle anderer Länder, wird auch bei einem Beschluss eines aufkommensneutralen Hebesatzes durch die Stadt bzw. Gemeinde zwangsläufig zu Belastungsverschiebungen führen. Die wegen der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts erforderliche Änderung der Grundsteuerbemessungsgrundlage führt dazu, dass auch bei Anpassung des Hebesatzes durch die Gemeinde sich im Einzelfall nicht die gleiche Grundsteuer ergeben wird wie vor der Reform.
- Wie bereits erläutert, hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer – die Einheitswerte – für verfassungswidrig erklärt. In der Folge muss es zu Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Grundstücken kommen, um die vom Bundesverfassungsgericht geforderte gleichheitssatzkonforme Belastung wiederherzustellen. Aufkommensneutralität kann sich deshalb nicht auf konkrete Grundstücke bei der Grundsteuer B bzw. bei der Grundsteuer A

(Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) beziehen, sondern nur auf das Grundsteueraufkommen der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde insgesamt. Die politischen Appelle der Bayerischen Staatsregierung an die Kommunen hinsichtlich der Aufkommensneutralität haben deshalb nie eine Aussage zu einer annähernd gleichen Grundsteuer für den Einzelnen enthalten.

- In Bayern haben die jeweiligen Städte und Gemeinden seit Anfang August 2024 die Möglichkeit, bei der Finanzverwaltung Informationen zu erfragen, die Grundlage für die Ermittlung ihres aufkommensneutralen Hebesatzes sein können. Diese Informationen sind als rein freiwillige Serviceleistung des Staates für die Gemeinden in Bayern zu verstehen, die keine rechtliche Auswirkung oder Bindung entfalten. Die Festlegung der Hebesatzhöhe ist freie Entscheidung der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde ist und liegt in deren ausschließlicher Verantwortlichkeit.
- Die Prognose-Daten wurden auf der Grundlage der bis zum 31. März 2024 vom zuständigen Finanzamt festgestellten Grundsteuermessbeträge für jede Gemeinde in Bayern ermittelt. Bestimmte, von der Entscheidung der jeweiligen Gemeinde abhängige Auswirkungen wie Fälle des erweiterten Erlasses (Art. 8 BayGrStG) konnten in der Prognose nicht berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die gesetzliche Option zur Festlegung reduzierter Hebesätze in Ermäßigungsfällen (z.B. für sozialen Wohnungsbau) nach Art. 5 BayGrStG.
- Um Aufkommensneutralität zu erreichen werden die Hebesätze auf dem Land tendenziell niedriger und in den Städten tendenziell höher als bisher festgesetzt werden müssen.
- Die Gemeinden müssen bis Ende Juni 2025 die Hebesätze neu festsetzen. Der einmal festgesetzte Hebesatz kann bis zu diesem Zeitpunkt auch frei geändert werden. Die alten Hebesatzbeschlüsse für die Zeit bis 2024 treten kraft Bundesgesetzes außer Kraft.

#### 4. Kommunalen Finanzausgleich

- Die Grundsteuerreform würde sich ab dem Jahr 2027 auch auf den kommunalen Finanzausgleich auswirken.
- Wichtige pauschale Leistungen im kommunalen Finanzausgleich hängen von der Steuerkraft ab. Gemeinden mit niedrigeren eigenen Steuereinnahmen erhalten höhere Finanzausgleichsleistungen und umgekehrt.
- Da die Gemeinden bei der Grundsteuer ihre Steuereinnahmen durch die Hebesätze selbst bestimmen können, wird die Grundsteuerkraft einer Gemeinde für Zwecke des kommunalen Finanzausgleichs mit einem landes einheitlichen Nivellierungshebesatz berechnet. Dieser orientiert sich an der aktuellen Hebesatzlandschaft in Bayern und beläuft sich gegenwärtig auf 310 %. Dadurch wird vermieden, dass Kommunen über die Festlegung der Hebesätze die Finanzausgleichsleistungen beeinflussen können.
- Es zeichnet sich ab, dass sich die Hebesatzlandschaft insgesamt verändern wird. In den ländlichen Regionen wird der aufkommensneutrale Hebesatz tendenziell niedriger liegen als bisher, in den städtischen Regionen höher. Der für den kommunalen Finanzausgleich aktuell geltende Nivellierungshebesatz von 310 % ist deshalb ggf. anzupassen. Evtl. muss das System sogar ganz umgestellt werden.
- Nachdem die Hebesätze von den Gemeinden für 2025 zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollumfänglich festgelegt sind und sich in den Folgejahren auch noch ändern können, kann eine ggf. erforderliche Neuregelung erst zu einem späteren Zeitpunkt konzipiert werden.
- Zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden wurde daher vereinbart, dass im kommunalen Finanzausgleich für einen Übergangszeitraum von drei Jahren (2027 bis 2029) die Grundsteuerkraft 2026 (basierend auf den Grundsteuereinnahmen 2024, letztverfügbare Werte vor der Reform) eingefroren wird. Dadurch erhalten die Gemeinden in diesem Bereich größtmögliche Planungssicherheit und können bei der Festlegung der neuen Hebesätze die Auswirkungen im kommunalen Finanzausgleich zunächst außer Betracht lassen.
- Die Grundsteuerreform wirkt sich daher erstmals 2030 auf den kommunalen Finanzausgleich aus (auf Basis der Grundsteuereinnahmen 2028).

## **5. Grundsteuer auf das land- und forstwirtschaftliche Vermögen**

- Die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft werden wie bisher mit dem Ertragswert bewertet (Grundsteuerwert). Hier wird in Bayern das Bundesrecht umgesetzt. Der Ertragswert sagt aus, wie ertragsfähig eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche ist. Der Ertragswert wird grundsätzlich aus der Fläche und einem nutzungsabhängigen, pauschalen Faktor ermittelt. Die Wirtschaftsgebäude sind regelmäßig mit dem Ansatz des Ertragswerts der Flächen abgegolten.
- Die Wohnteile von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft werden ab 2025 dem Grundvermögen zugeordnet und damit der Grundsteuer B unterworfen.
- Zum Grundvermögen zählten bereits schon nach früherem Recht die Wirtschaftsgebäude eines aufgegebenen Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Ihre Zuordnung zur Grundsteuer B ist durch die Grundsteuerreform nicht geändert worden.