



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

(Quelle: Deutscher Städte- und Gemeindebund mit eigenen Ergänzungen)

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Steuer der Städte und Gemeinden und wird auf den Grundbesitz, das heißt auf Grundstücke (bebaut, unbebaut) erhoben. Gezahlt wird sie ab 2025 grundsätzlich von den Eigentümern/-innen, eine Umlage auf Mieter/-innen ist möglich.

In Sachsen und den anderen neuen Bundesländern werden bis 2024 bei bestimmten Konstellation die Nutzer herangezogen.

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. Das wird auch passieren.

Welches Grundsteuerrecht gilt in meinem Bundesland?

In Sachsen gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze und 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 Einnahmen 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 die Stadt Heidenau 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. Und das ist eine gute Nachricht.

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 Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Die Gemeinden wenden in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Vor Ort gibt es mindestens zwei Hebesätze: 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). Aktuell ist für die Stadt Heidenau die Erhebung einer Grundsteuer C nicht vorgesehen.

Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

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 Gemeinden 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 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 Stadt Heidenau 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 rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Gemeinde nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen!

Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen 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 summarisch viel an Grundsteuer einnimmt wie im Jahr 2024. Die Reform als solche ist also kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen verändert.

Aufkommensneutralität bedeutet jedoch **nicht**, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleich bleibt. 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 an.

Wie hoch wird der neue gemeindliche Hebesatz?

Der gemeindliche Hebesatz, mit dem der Grundsteuermessbetrag multipliziert wird, wird aus dem Gesamtaufkommen der Grundsteuer im Jahr 2024 und der Summe aller Grundsteuermessbeträge für die Stadt Heidenau neu errechnet.

Eine Aussage zur Höhe des Hebesatzes kann aktuell (Stand: Febr. 2024) aufgrund fehlender Angaben (Summe aller Grundsteuermessbeträge) noch nicht getroffen werden.

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.

Was passiert mit den bisherigen Grundsteuerbescheiden der Stadt

In Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und der Neuregelung der Grundsteuer durch den Bund und den Freistaat Sachsen verlieren die bisherigen Grundsteuerbescheide mit Ablauf des 31.12.2024 ihre Gültigkeit.

Alle Grundsteuerpflichtigen erhalten zum Ende des Jahres 2024 oder zum Beginn des Jahres 2025 einen neuen Grundsteuerbescheid.

Dürfte das 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 Räten, 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 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 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. Die Gemeinden haben keinen Einfluss auf die Bewertungsergebnisse der Finanzämter. Zugleich sind die festgesetzten Grundsteuermessbeträge für die Gemeinde verbindlich und für den neuen Grundsteuerbescheid ab 2025 anzusetzen.

Gibt es eine Anzeigepflicht von Änderungen bei Grundstücken?

Im Rahmen der Grundsteuerreform wurde eine Anzeigepflicht eingeführt, die ab dem Jahr 2022 gilt. Wesentliche **Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse**, etwa Veränderungen am Grundstück, Gebäude oder der Nutzung, müssen beim Finanzamt angezeigt werden. Das gilt z. B. dann, wenn ein bisher unbebautes Grundstück bebaut, ein Gebäude oder Gebäudeteil abgerissen oder ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude nun geschäftlich genutzt wird. Diese Änderungen sind nur dann anzuzeigen, wenn sie nach dem 1. Januar 2022 eingetreten sind, da die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 bereits mit der von allen Eigentümern und Eigentümerinnen abzugebenden Feststellungs-erklärung erklärt werden. Die Frist für die Abgabe der Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

Bei ganz oder teilweise **von der Grundsteuer befreiten Grundstücken** gilt eine andere Frist: Bei diesen Grundstücken muss jede Änderung der Nutzung oder der Eigentumsverhältnisse innerhalb von drei Monaten nach Eintritt der Änderung beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden. Hierbei sind insbesondere die Änderungen anzuzeigen, die nach dem 1. Januar 2022 eingetreten sind, da die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 bereits mit der von allen Eigentümern und Eigentümerinnen abzugebenden Feststellungserklärung erklärt werden. Die vor dem 1. Januar 2022 eingetretenen Änderungen im Zusammenhang mit von der Grundsteuer befreiten Grundstücken sind ebenfalls anzeigepflichtig.

Auch der **Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl** nach § 15 Abs. 2 bis 5 Grundsteuergesetz (z. B. bei denkmalgeschützten Gebäuden/Gebäudeteilen) ist innerhalb von drei Monaten nach Wegfall der Voraussetzungen anzuzeigen. Diese Änderungen sind nur dann anzuzeigen, wenn sie nach dem 1. Januar 2022 eingetreten sind, da die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 bereits mit der von allen Eigentümern und Eigentümerinnen abzugebenden Feststellungserklärung erklärt werden.

Die Anzeige ist auf dem amtlichen Papier-Vordruck „**Grundsteuer-Änderungsanzeige**“ beim für das Grundstück zuständigen Finanzamt einzureichen. Der ausgefüllte und eigenhändig unterschriebene amtliche Vordruck »Grundsteuer-Änderungsanzeige« ist per Post, per Telefax oder durch persönliche Abgabe vor Ort zu übermitteln.

Den Papier-Vordruck „Grundsteuer-Änderungsanzeige“ erhalten Sie von Ihrem Finanzamt.

Eine ausfüllbare PDF-Datei der Änderungsanzeige und eine Ausfüllanleitung finden Sie im Internet auf der Homepage des Freistaates Sachsen unter dem Link: <https://www.finanzamt.sachsen.de/anzeigepflichten-12218.html>.