SAARLÄNDISCHER
STÄDTE- UND
GEMEINDETAG

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 wurde die bisherige Rechtslage zur Berechnung der Grundsteuer mit dem Grundgesetz für unvereinbar erklärt und gleichzeitig eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab dem Jahr 2025 verpflichtend vorgeschrieben. Die im Anschluss vom Bund beschlossenen Reformgesetze gelten weitgehend auch im Saarland außer bei den sogenannten Steuermesszahlen. Hier sieht das Saarland eine Differenzierung nach Grundstücksarten vor. Der saarländische Gesetzgeber will hierdurch den wohnlich genutzten Grundbesitz fördern und die infolge der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes eintretende Mehrbelastung wohnlich genutzter Immobilien zumindest mildern.

Was geschieht mit den Einnahmen aus der Grundsteuer?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können von den Städten und Gemeinden 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 Haustür ausgegeben.

Das, was die Städte und Gemeinden lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Die Grundsteuer wird für die örtliche Gemeinschaft gezahlt, allein diese profitiert von ihr. Gerade die finanzschwachen saarländischen Städte und Gemeinden benötigen die Einnahmen aus der Grundsteuer dringend zur Erfüllung ihrer Aufgaben für alle Bürgerinnen und Bürger.

Wie lief die Reform ab?

Die Finanzämter hatten im Saarland im Zuge der Reform rund über 550.000 neue Grundsteuerwerte zu ermitteln und zu bescheiden. Dieser Prozess ist mittlerweile fast abgeschlossen, mehr als 90 % der Grundstücke sind neu beschieden. Für diejenigen Grundstücke, für die die Grundstückseigentümer keine Steuererklärungen abgegeben haben, wurden die Grundstückwerte durch die Finanzverwaltung geschätzt.

Aus diesen Werten und den landesspezifischen Steuermesszahlen werden die Grundsteuermessbeträge im Rahmen der Grundsteuermessbescheide errechnet. Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheide werden vom jeweils zuständigen Finanzamt erlassen. Der im Messbescheid ausgewiesene Messbetrag ist für die Ermittlung der Grundsteuer für die Gemeinden verbindlich (Grundlagenbescheid). Sie wenden in einem letzten Schritt auf den Grundsteuermessbetrag ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einer Kommune einheitlich und werden für die neue Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

Grundsteuerwertbescheid und Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes: **Grundsteuerwert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag**
Grundsteuerbescheid der Kommune: **Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = zu zahlende Grundsteuer**

Es gibt - wie bisher – vor Ort zunächst zwei Hebesätze: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe). Optional könnten die Kommunen ab dem Jahre 2025 noch einen dritten Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschließen (Grundsteuer C), die Entscheidung hierüber liegt bei den jeweiligen Gemeinde- oder Stadträten.
Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einer Kommune einheitlich. Die Gemeinde- und Stadträte der saarländischen Kommunen haben die neuen Hebesätze in ihren Sitzungen vor Versand der Grundsteuerbescheide festgesetzt.

Wie erfolgte die Anpassung der Hebesätze?

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, mussten alle Gemeinden die Höhe ihrer Hebesätze prüfen und ggf. rechnerisch anpassen. Diese Anpassungen fallen von Kommune zu Kommune unterschiedlich aus. Bei einigen sinken die Hebesätze, bei anderen steigen sie. Hintergrund hierfür sind strukturelle Unterschiede zwischen den Kommunen beim Alter der Gebäude insgesamt und der Nutzung der Bausubstanz.

Das saarländische Finanzministerium hatte im Sommer 2024 in einem Schreiben die Kommunen über die künftige Höhe der Gesamtsumme der Grundsteuermessbescheide in der jeweiligen Gemeinde in einer Spannbreite informiert. Diese Zahlen konnten die Städte und Gemeinden als Grundlage für die Ermittlung der Hebesätze heranziehen. Genauso legitim war die Festlegung der Hebesatze mittels eigener Berechnungen der Kommunen auf der Basis der zu einem bestimmten Stichtag vorliegenden Grundstücksbewertungen des Finanzamtes.

Ziel der Neufestlegung der Hebesätze ist es, das Grundsteueraufkommen bzw. Höhe der Einnahmen der Kommunen aus der Grundsteuer zumindest auf demselben Niveau zu halten wie vor der Reform.

Was heißt das für die Höhe der von den Steuerpflichtigen zu zahlenden Grundsteuer?

Die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer richtet sich nach der Wertentwicklung auf der Grundlage des neuen Rechts. Ob der einzelne Grundbesitz hierbei (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher „durchschnittlich“ einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes. Die Verschiebung der Wertverhältnisse ergibt sich unter anderem aus einer unterschiedlichen Entwicklung von einzelnen Grundstückslagen in den Kommunen. Das Grundsteuerrecht des Bundes ist im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet. Das hierbei angewandte Verfahren stellt eine sehr vereinfachte Wertermittlung dar. Gleichwohl werden die tatsächlichen Wertverhältnisse abgebildet und so eine am Wert des Grundbesitzes ausgerichtete gerechtere Verteilung der Steuerbelastung sichergestellt.

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 Bundesrecht ergibt, wird durch diese Hochrechnung nicht mehr verändert.

Ob dann im Einzelfall ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlt werden muss, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung des betreffenden Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab. Bei der Bewertung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle wie z.B. Lage des Grundstückes, Alter des Gebäudes, Umfang von möglichen Modernisierungsmaßnahmen oder die Höhe der Mietniveaustufe in der betreffenden Gemeinde.

Mit der Grundsteuerreform sollte die Erhebung der Grundsteuer auf eine neue verfassungskonforme Grundlage gestellt werde. Ziel war es dabei nicht in der Gesamtbetrachtung die Einnahmen der Kommunen zu erhöhen.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt ab dem 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.

Zudem heißt Aufkommensneutralität nicht, dass die jeweilige persönliche Steuerbelastung für ein Grundstück unverändert bleibt. Es ist gerade eine Folge der Reform, dass, orientiert an den aktuellen Wertverhältnissen, im Einzelfall eine Mehr- oder Minderbelastung eintritt.

Denn die Neubewertung orientiert sich nicht mehr an den Verhältnissen des Jahres 1964, sondern an aktuellen Faktoren. So bilden die neuen Grundsteuerwerte beispielweise die tatsächlichen Werte von neuen Immobilien realitätsnäher ab. Dies ist im Prinzip auch dem Urteil des Bundesverfassungsgerichtes geschuldet, wonach das alte Recht im Laufe der Zeit zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung des Grundvermögens geführt hat. Für die eigentlich interessante Frage „Warum muss ich ab 2025 mehr oder weniger Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Frage an, welchen Wert das betreffende Grundstück nach dem neuen Recht hat.

Wichtig ist: Obwohl eine Gemeinde aufkommensneutral bleibt, also aus der Grundsteuer im Jahr 2025 nicht mehr einnimmt als vorher, kann sich die individuelle Höhe der im Einzelfall zu zahlenden Grundsteuer ändern.

Darf das Grundsteueraufkommen in 2025 bzw. in den nächsten Jahren 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 in den nächsten Jahren notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Gerade im Saarland haben sich die Kommunen verpflichtet, einen strikten Haushaltskonsolidierungskurs einzuschlagen. Gleichzeitig sollen die Städte und Gemeinden aber auch lebenswert bleiben und zukunftssicher aufgestellt werden. Hierzu sind erhebliche finanzielle Anstrengungen erforderlich. Reichen die Finanzmittel hierfür nicht aus, müssen die Kommunen auch angemessene Steuererhöhungen in Erwägung ziehen. Dies kann allerdings jederzeit passieren und hat nichts mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zu tun.

Zu betonen ist, dass keine Stadt oder Gemeinde leichtfertig Steuererhöhungen beschließt. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

Welche Möglichkeiten gibt es bei begründeten Einsprüchen gegen die festgesetzte Grundsteuer?

Sollten begründete Einwände gegen die festgesetzte Grundsteuer vorliegen, stehen den Steuerpflichtigen folgende Möglichkeiten offen:

- **Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid**:

  Innerhalb von **1 Monat** nach Bekanntgabe des Grundsteuerbescheids können Sie gegen diesen Bescheid **bei der Kommune** Widerspruch erheben.

  Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist allerdings nur bei allgemeinen Fehlern wie z.B. Doppelveranlagungen oder bei Zweifeln am zugrundeliegenden Hebesatz sinnvoll.

- **Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid:**

  Dem Grundsteuerbescheid der jeweiligen Kommune liegen der Grundsteuerwert- und der Grundsteuermessbescheid zugrunde. Korrekturen dieser Bescheide kann nur das zuständige Finanzamt veranlassen. Innerhalb einer Einspruchsfrist von einem Monat nach Bekanntgabe dieser Bescheide können Sie bei dem zuständigen Finanzamt Einspruch einlegen.

  Zu beachten ist, dass auch hier die Einhaltung der Frist zur Einlegung eines Einspruchs, da andernfalls der Einspruch als unzulässig verworfen werden muss.

  Auch nach Ablauf der Frist von 1 Monat kann eine Änderung des Grundsteuerwertbescheids und Grundsteuermessbescheids in Betracht kommen: Dies setzt aber voraus, dass sich durch die für notwendig erachtete Änderung eine Wertdifferenz von 15.000 Euro im Vergleich zum bisher festgestellten Grundsteuerwert ergibt.

  Der Einspruch kann schriftlich oder elektronisch über ELSTER erfolgen. Möglich ist zudem, mit dem zuständigen Finanzamt einen Termin zu vereinbaren und dort den Einspruch zur Niederschrift einzulegen.

Was ist, wenn bereits Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid/Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde?

Wurde bereits gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid Einspruch eingelegt, ist ein zusätzlicher Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Kommune nicht notwendig. In diesem Fall ist auf Erledigung des Einspruchs durch das Finanzamt abzuwarten. Aufgrund des derzeitigen Fallaufkommens kommt es bundesweit, so auch im Saarland, zu längeren Bearbeitungszeiten.

Der Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid und/oder den Grundsteuermessbescheid verhindert nicht die Fälligkeit der Grundsteuer, es sei denn, es wurde bereits die Aussetzung der Vollziehung beantragt und gewährt.

Was passiert bei Eigentumswechsel?

Bei einer Grundstücksübertragung (z.B. durch Veräußerung oder Erbanfall) erfolgt eine sogenannte Zurechnungsfortschreibung auf den neuen Eigentümer mit Wirkung zum 1. Januar des Jahres, das auf das Jahr des Eigentumsübergangs folgt.

Da die Finanzämter wegen der Grundsteuerreform hoch belastet sind, ist in einigen Fällen diese Zurechnungsfortschreibung noch nicht abgeschlossen. In diesen Fällen wird die Kommune den Grundsteuerbescheid an den vorherigen Eigentümer adressieren. Nach erfolgter Fortschreibung wird die Kommune einen korrigierten Grundsteuerbescheid erlassen.

Rückfragen und Rechtsbehelfe

Haben Sie Fragen,
können Sie sich an die folgenden Ansprechpartner wenden:

Fragen zur Bewertung der Grundstücke (Grundsteuerwert):
telefonisch unter Rufnummer Hotline **Finanzamt Saarlouis 0681 501 6266**
(Mo-Do 08:00 – 15:30, Fr 08:00 – 12:00)

oder schriftlich über ELSTER oder per Post an das jeweilige Finanzamt
Beachten Sie bitte auch die FAQ‘s zur Grundsteuerreform auf der Homepage der saarländischen Finanzverwaltung:
https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform

Bei Fragen hinsichtlich des Hebesatzes oder der Höhe der Grundsteuerzahllast:
Bitte die Adressdaten der jeweilige Kommune einsetzen