

Informationen für Bürgerinnen und Bürger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird dann die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Die bisherige Berechnung der Grundsteuer basiert auf jahrzehntealten Grundstückswerten (den sogenannten Einheitswerten). Im Westen werden die Grundstücke nach ihrem Wert im Jahr 1964 berücksichtigt. In den ostdeutschen Ländern sind die zugrunde gelegten Werte sogar noch älter, sie beruhen auf Werten aus dem Jahr 1935. Diese Einheitswerte werden mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und anschließend mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert. Während die Steuermesszahl nach altem Recht bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden bestimmt.

Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden seit den Jahren 1935 und 1964 sowohl im Westen als auch im Osten sehr unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr vereinbar sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens insgesamt verfolgt. Die Neubewertung sämtlicher wirtschaftlicher Einheiten des Grundbesitzes führt jedoch unweigerlich zu individuellen Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerobjekten. **Einige Eigentümerinnen und Eigentümer werden also mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger.** Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und – angesichts der aktuellen Ungerechtigkeiten aufgrund der großen Bewertungsunterschiede durch das Abstellen auf veraltete Werte – unvermeidbar.

Sollte sich in einzelnen Gemeinden, z. B. der Gemeinde Adendorf, abzeichnen, dass sich das Grundsteueraufkommen wegen der Neubewertung verändert, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, ihre Hebesätze anzupassen und damit einer Veränderung des Grundsteueraufkommens entgegenzuwirken. Um eine aufkommensneutrale Wirkung der Gesamteinnahmen aus der Grundsteuer zu bewirken, muss die Gemeinde Adendorf ihren Hebesatz für die Grundsteuer B erhöhen. Der Gemeinde fließen durch die Erhöhung des Hebesatzes insgesamt nicht mehr Einnahmen zu.

Jedoch erfolgt durch die Neubewertung der Grundstücke und Gebäude, wie oben beschrieben, eine unterschiedliche Belastung bei den Eigentümerinnen und Eigentümern. **Die Gemeinde hat hier jedoch direkt keinen Einfluss, sondern wendet die übermittelten Steuermessbeträge vom Finanzamt an.** Einziges Steuerungselement bleibt für die Gemeinde somit die Anpassung des Hebesatzes. Die vom Finanzamt ermittelten und an die Gemeinde übersandten Steuermessbeträge der einzelnen Objekte basieren auf den von den Eigentümerinnen und Eigentümern abgegebenen Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwertes.

Für die Gemeinde Adendorf besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, aufgrund der individuellen Haushaltssituation unabhängig von der Verfahrensumstellung eine Anhebung des Hebesatzes zu beschließen. Dieses ist auch zulässig und im niedersächsischen Landesrecht klargelegt. In Adendorf besteht u. a. aufgrund von Investitionen in die notwendige Infrastruktur (Kindertagesstätten, Feuerwehr, Schule etc.) der Bedarf, die Einnahmen zur Finanzierung zu erhöhen.

Zusammenfassung:

1. Der bisherige Hebesatz für die Grundsteuer B muss angehoben werden, um die gleichen Einnahmen zu erzielen.
2. Es wird jedoch durch die Neuberechnung durch das Finanzamt aufgrund der übermittelten Daten der Eigentümerinnen und Eigentümer zu unterschiedlichen Belastungen bei den Beteiligten kommen.
3. Die Gemeinde wendet den übermittelten Steuermessbetrag des Finanzamtes an. Eine Bewertung der Grundstücke **durch die Gemeinde erfolgte nicht.**

Vergleich alte vs. neue Regelung zur Grundsteuer:

Aspekt	Alte Regelung	Neue Regelung
Berechnungsmethode	Basierend auf Einheitswerten aus dem Jahr 1964	Neue Bewertungsmethoden basierend auf aktuellen Marktdaten
Einheitswert	Seltene Anpassungen, oft veraltet	Regelmäßige Neubewertungen gemäß aktuellen Marktverhältnissen
Hebesatz	Unterschiedliche Hebesätze je nach Kommune	Einheitliche Hebesätze, aber mit mehr Spielraum für Kommunen
Steuerklassen	Weniger differenzierte Steuerklassen	Mehr differenzierte Klassen, z.B. für Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsimmobilien
Grundsteuer B	Häufig pauschal und einheitlich	Anpassung an individuelle Grundstückswerte und Nutzung
Grundsteuer A	Primär für landwirtschaftlich genutzte Flächen	Neue Bewertungsmaßstäbe und angepasste Sätze für landwirtschaftliche Flächen
Rechtsgrundlage	Bundesrecht, teils komplex und unflexibel	Modernisierte Gesetze mit mehr Transparenz und Flexibilität
Auswirkungen auf Eigentümer	Oftmals ungerecht verteilt, da Einheitswerte veraltet	Bessere Anpassung an tatsächliche Grundstückswerte, fairere Verteilung

Unterstützung durch die Gemeinde:

Wir sind uns bewusst, dass diese Umstellung Fragen aufwerfen kann bzw. wird. Für diese steht Ihnen die Gemeinde jedoch gerne zur Verfügung, um Ihnen den Vorgang bei Bedarf zu erläutern. Sie können sich hierfür gerne an die Steuerabteilung wie folgend wenden:

Ansprechpartnerin:

Gemeinde Adendorf
Rathausplatz 14
21365 Adendorf

Frau Renz

Telefon: [04131 9809 24](tel:04131980924)

Telefax: 04131 9809 56

E-Mail: julia.renz@adendorf.de