



**GStB**

Gemeinde- und Städtebund  
Rheinland-Pfalz

Telefon: 06131/2398-0  
Telefax: 06131/2398-139  
www.gstb-rlp.de  
info@gstbrp.de



**Städtetag**RLP

Telefon: 06131/28644-0  
Telefax: 06131/28644-480  
www.staedtetag-rlp.de  
info@staedtetag-rlp.de

**Freiherr-vom-Stein-Haus  
Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz**

Mainz, den 24.11.2023

Az.: 963-11 Ki

Frau Staatsministerin  
Doris Ahnen  
Herrn Staatssekretär  
Dr. Stephan Weinberg  
Ministerium der Finanzen  
Rheinland-Pfalz  
Kaiser-Friedrich-Straße 5  
55116 Mainz

## **Grundsteuerreform – Akuter Handlungsbedarf bei Bund und Ländern**

Sehr geehrte Frau Staatsministerin Ahnen,  
sehr geehrter Herr Staatssekretär Dr. Weinberg,

am 2. Dezember 2019 wurde bekanntermaßen das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes (Grundsteuer-Reformgesetz) verkündet. Dementsprechend erfolgt ab dem 01. Januar 2025 eine Besteuerung von Grundbesitz anhand aktuellerer Werte (der Stichtag der neuen Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte ist der 1. Januar 2022).

In Rheinland-Pfalz (RLP) gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze (sogenanntes „Bundesmodell“); andere Länder haben unter Anwendung der Länderöffnungsklausel zulässigerweise ein gänzlich eigenes Landesmodell gewählt (Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen, Niedersachsen) oder zumindest teilweise landesspezifische Anpassungen am Bundesmodell vorgenommen (Saarland und Sachsen).

Für die Ermittlung der Grundsteuerwerte wurden die Eigentümer bereits im Kalenderjahr 2022 zur Abgabe von entsprechenden Feststellungserklärungen aufgefordert. Die Kommunen sind für die Festsetzung und Erhebung der Steuer zuständig. Die auf Grundlage der Grundsteuerwerte festzusetzenden Grundsteuermessbeträge werden den Kommunen (entsprechend den uns vorliegenden Informationen des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums) bis Mitte 2024 zur Verfügung gestellt. Ab dem Kalenderjahr 2025 verwenden die Kommunen erstmals die auf der Basis der neuen

Grundsteuerwerte beruhenden Steuermessbeträge und setzen die zu zahlende Steuer unter Anwendung der Hebesätze fest. Der jeweilige Messbescheid ist dabei verbindlich. Hebesätze gibt es vor Ort mindestens zwei; 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). Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden für die neue Grundsteuer zum Stichtag 1. Januar 2025 neu festgelegt.

In RLP sind zum Stichtag 31. Juli 2023 rund 2 Mio. (= 84 %) der Grundsteuer- bzw. Feststellungs-erklärungen abgegeben worden. In 1.177.798 Fällen (= 58 %) davon wurden Grundsteuerwertbescheide (inkl. Grundsteuermessbescheid) durch die Finanzämter an die Kommunen versandt.

Einzelne Kommunen in RLP haben bereits Auswertungen vorgenommen, welche auf einen eklatanten Problempunkt hindeuten. Dieser Problempunkt ist unmittelbare Folge der Anwendung des Bundesmodells und tritt nach den uns vorliegenden Informationen bundesweit in allen Ländern, die das Bundesmodell unverändert anwenden, auf. Dabei geht es um die systemimmanente Verschiebung der Steuerlast zu Lasten von Wohngrundstücken bei gleichzeitiger Begünstigung von Nichtwohngrundstücken. Die Bundesländer Sachsen und das Saarland, welche ebenfalls die Grundsystematik des Bundesmodells anwenden, haben diese Problematik bereits sehr frühzeitig durch eigene Modellrechnungen erkannt und durch Festlegung von landesspezifischen Steuermesszahlen entschärft. Nachfolgend Auszüge aus den jeweiligen Gesetzesbegründungen:

...

*„Aus den Beispielsrechnungen kristallisiert sich ein Absinken des Anteils der im Sachwertverfahren bewerteten Grundstücke am Gesamtmessbetragsvolumen auf tendenziell nur noch rund die Hälfte des bisherigen Anteils heraus. Dies hätte zur Folge, dass insbesondere Kommunen, deren Grundsteueraufkommen von umfangreichen Industrie- und Geschäftsgrundstücken dominiert wird, ihre Grundsteuerhebesätze deutlich anheben müssten, um ihr bisheriges Grundsteueraufkommen beizubehalten. Durch die Anhebung der Hebesätze würde eine Mehrbelastung der Grundstücke, die im Ertragswertverfahren bewertet werden, erfolgen. Als letzte Konsequenz würden die im Saarland besonders stark vertretenen Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern diese Belastung tragen müssen. Diese Mehrbelastung der wohnlichen Nutzung ist ein nicht gewünschter Effekt, dem gezielt durch eine niedrigere Messzahl entgegengewirkt wird.“*

*(Saarland, Drs. 16/1653 vom 9. April 2021)*

...

*„Die gewerbliche Wirtschaft sei vom sächsischen Gesetzentwurf nicht überzeugt, weil das Bundesmodell erhebliche Mehrbelastungen für das Wohnen und eine Entlastung für gewerblich genutzte Grundstücke vorgesehen habe.“*

*(Sachsen, Drs. 7/4798 vom 9. Dezember 2020)*

...

Nach einer ersten Hochrechnung der Stadt Bitburg müsste im Bereich der Grundsteuer eine deutliche Erhöhung des Steuerhebesatzes von mehr als 200 % erfolgen, um zumindest „Aufkommensneutralität“, d. h. der Höhe nach „gleiche Gesamteinnahmen“ zu erreichen. Gleichzeitig käme es aber zu einer Verschiebung der Steuerlast; während aktuell 60 % des Aufkommens auf Nichtwohngrundstücke entfallen und 40 % auf zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, wäre die Verteilung zukünftig bei rund 37 % (Nichtwohngrundstücke) zu 63 % (Wohngrundstücke). Die Erkenntnisse aus Bitburg wurden zwischenzeitlich auch durch andere Mitglieder der kommunalen Spitzenverbände bestätigt.

Wir stehen zudem im Austausch mit anderen Ländern, welche das Bundesmodell ebenfalls unverändert anwenden; auch dort wurde die sich abzeichnende deutliche Belastungsverschiebung bereits erkannt.

Aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände, Städtetag RLP und Gemeinde- und Städtebund RLP, besteht akuter Handlungsbedarf auf Ebene des Bundes- bzw. Landesgesetzgebers. Die bei Anwendung des Bundesmodells eintretende Belastungsverschiebung war seitens des Bundesgesetzgebers offensichtlich in der vorliegenden Form nicht absehbar, gleichwohl wird das bundesgesetzlich

anvisierte Ziel der Begünstigung von Wohngrundstücken offensichtlich konterkariert bzw. mehr als verfehlt.

Die Verantwortung, notwendige gesetzliche Änderungen vorzunehmen, liegt nun bei Bund und Land. Kommt der Bund dem nicht kurzfristig bzw. schnellstmöglich nach, müssten das Land RLP und auch die anderen Länder, welche das Bundesmodell anwenden, u. E. von der Öffnungsklausel Gebrauch machen.

Die Zeit drängt - die neuen Hebesätze müssen (z. B. mittels entsprechender Satzung) bereits zum 1. Januar 2025 feststehen, weil die bisherigen Hebesätze durch den neuen Hauptfeststellungszeitpunkt (1. Januar 2022) nicht automatisch fortwirken.

Auf der Grundlage der Beschlüsse unserer Gremien, die sich einheitlich gegen die grundsätzliche Möglichkeit geteilter Hebesätze der Grundsteuer B und damit für eine rechtliche Korrektur ausgesprochen haben, fordern wir das Land auf, ggf. zusammen mit den anderen betroffenen Ländern eine Änderung des Bundesgesetzgebers einzufordern; dies sollte u. E. über eine Anpassung der Steuermesszahlen in § 15 GrStG erfolgen. Sollte der Bund dieser Aufforderung nicht schnellstmöglich und fristgerecht nachkommen, fordern wir das Land auf, von der Länderöffnungsklausel gemäß Artikel 72 Abs. 3 Nr. 7 GG Gebrauch zu machen und abweichende landesspezifische Regelungen in Bezug auf die Steuermesszahlen analog den Ländern Saarland und Sachsen zu treffen. Nur so können die handwerklichen Fehler des Bundes letztlich beseitigt werden. Hier besteht eine besondere Verantwortung des Landes, welches sich für die Anwendung des Bundesmodells entschieden hat.

Sollte das Land unseren Forderungen nicht nachkommen und das bisherige Modell unverändert beibehalten, müssten die Grundsteuerhebesätze im kommenden Jahr größtenteils um mehrere hundert Prozentpunkte angehoben werden und das zusätzlich zu den ohnehin bereits vorgenommenen und/oder noch vorzunehmenden Erhöhungen zur Haushaltskonsolidierung. In der Folge wären diese Erhöhungen im Jahr der Kommunalwahl virulent und die neu gewählten Stadt- und Gemeinderäte müssten als erste Maßnahme die Hebesätze zur Erreichung der Aufkommensneutralität und Haushaltskonsolidierung anheben. Die steuerlichen Mehrbelastungen der Bürgerinnen und Bürger wären eine unmittelbare Folge, wenn landesseitig nicht reagiert wird und folglich auch durch das Land zu vertreten.

Für einen Austausch im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Karl-Heinz Frieden  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



Michael Mätzig  
Geschäftsführender Direktor