

# Vorwort

Entspricht die Umsetzung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts und die daraus resultierende Reform der Grundsteuer noch den Vorgaben des Gerichts? Von 16 Bundesländern haben bisher 13 von der Änderung von Artikel 105 Abs. 2 GG sowie Artikel 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 GG und Artikel 125b GG eingeräumten Abweichungsgesetzgebungskompetenz für Zwecke der Grundsteuer auf Grundvermögen ab dem 1. Januar 2025 Gebrauch gemacht. Die Befugnis schließt auch die Ausgestaltung der Erhebungsmöglichkeiten mit ein.

Folge: Das Bemühen eine neue verfassungskonforme Grundsteuer zu schaffen und diese aufkommensneutral zu gestalten ist selbst für die Steuerberatenden Berufe und für Fachleute in größeren bundesweit tätigen Firmen nur noch schwer über- bzw. durchschaubar und führt zudem in vielen Fällen zu unnötigen Steuerungerechtigkeiten.

## 1. Bundesmodell (11 Länder)

Grundlage für die Feststellung der Grundsteuerwerte bildet in den Ländern Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen das sogenannte Bundesmodell. Dies gilt jedoch nur für die Vorschriften zur Feststellung der Grundsteuerwerte. Mittlerweile haben vier Länder im Rahmen der Abweichungsgesetzgebungskompetenz von der Anpassung der Steuermesszahlen Gebrauch gemacht. Weitere vier Länder haben Gesetze über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer erlassen. Entsprechende Gesetze der Länder:

## 2. Anpassung der Steuermesszahlen

Die Länder Berlin, Bremen, Saarland und Sachsen werden die Grundsteuerreform aufkommensneutral umsetzen. Ziel ist es, dass im Jahr 2025, weder höhere noch niedrigere Einnahmen aus der Grundsteuer erzielt werden als 2024. Hierfür haben die o. g. Länder die neuen Grundsteuerwerte ausgewertet. Danach führen die vom Bundesgesetzgeber vorgegebenen Messzahlen zu einer stärkeren Belastung von Wohngrundstücken. Um das zu vermeiden, haben sie die Steuermesszahl angepasst. In Berlin bleibt die Messzahl für Wohngrundstücke bei 0,31 Promille. Die Messzahl für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke wurde auf 0,45 Promille angehoben. In Bremen bleibt die Messzahl für Wohngrundstücke ebenfalls bei 0,31 Promille. Die Messzahl für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke wurde auf 0,75 Promille angehoben. Im Saarland wird die Messzahl für Wohngrundstücke auf 0,34 Promille und die Messzahl für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke auf 0,64 Promille angehoben. In Sachsen wird die Messzahl für Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke auf 0,36 Promille und die Messzahl für Nichtwohngrundstücke auf 0,72 Promille angehoben.

Durch diese Messzahlen werden Wohngrundstücke in den o. a. Ländern im Vergleich zur Anwendung der im Bundesmodell vorgesehenen Messzahlen erheb-

## **Vorwort**

lich entlastet. Es bleibt abzuwarten, ob die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen darauf reagieren und nachziehen oder von der Differenzierung der Hebesätze Gebrauch machen.

### **3. Differenzierung der Hebesätze**

Die Länder Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein haben sich zu einer anderen Lösung entschieden und Gesetze über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer erlassen. Damit wird die Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen für die Grundsteuer zu erlassen, durch die Schaffung einer Option zu differenzierenden Hebesätzen im Grundvermögen, abweichend von § 25 Abs. 4 GrStG genutzt. Die Gemeinden haben danach die Möglichkeit eigenverantwortlich eine Differenzierung der Hebesätze zwischen unbebauten, bebauten Wohn- und Nichtwohngrundstücken vorzunehmen. Eine Verpflichtung der Gemeinden, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei nicht. Vielmehr können die Gemeinden in Abhängigkeit von den räumlich-strukturellen Verhältnissen in ihrem Gemeindegebiet auch einen einheitlichen Hebesatz festlegen und damit das bisherige Recht unverändert fortführen. Der schwarze Peter wird damit den Gemeinden zugeschoben.

Mein Fazit: Der Kommentar möchte Steuerbürger und steuerberatende Berufe bei der schwierigen Umsetzung dieser Grundsteuerreform mit ihren unterschiedlichen Gesetzen unterstützen. Eine „gelungene“ Reform sieht anders aus. Hoffentlich sehen das die Gerichte ebenso.

Erfurt im Februar 2025

Reinhard Stöckel