

An die  
Städte, Märkte und Gemeinden  
sowie Verwaltungsgemeinschaften,  
Zweckverbände und Kommunal beherrschte  
juristische Personen  
im BAYERISCHEN GEMEINDETAG

München, 16. Mai 2024  
R XIII/ma

## Rundschreiben 25/2024

### Aktuelle Informationen zur Grundsteuerreform

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,  
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit großen Schritten nähern wir uns dem 1. Januar 2025, an dem die neue Grundsteuer in Kraft tritt. Bereits in der Vergangenheit haben wir in unserer Verbandszeitschrift und per Rundschreiben über den aktuellen Stand der Grundsteuerreform berichtet (zuletzt in der [Dezember-Ausgabe 12/2023](#) der Verbandszeitschrift). Mit diesem Rundschreiben wollen wir Ihnen nochmals einen aktuellen Überblick über den Stand der Grundsteuerreform geben und auf die nächsten zwingenden Schritte, die auf kommunaler Ebene erfolgen müssen, hinweisen.

#### 1. Nochmals: Hintergrund der Grundsteuerreform

Am 10. April 2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Berechnungsgrundlage des derzeit gültigen Systems der Grundsteuer auf Grundlage der sogenannten Einheitswerte für **verfassungswidrig**. In der Folge beschloss der Bundestag ein neues Bundesmodell für die Grundsteuer und versah dies mit einer Öffnungsklausel, die den Ländern wiederum die Einführung eines abweichenden Systems ermöglichte. Hiervon machte der Bayerische Landtag Gebrauch und erließ das Bayerische Grundsteuergesetz (BayGrStG; hiergegen sind aktuell zwei Popularklagen vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof anhängig [AZ: Vf. 8-VII-22 und Vf. 17-VII-22]). Mit diesem Gesetz wird für Grundstücke in Bayern anstelle der Einheitsbewertung ein **wertunabhängiges Flächenmodell** umgesetzt.

## 2. Aufkommensneutralität

Die Reform der Grundsteuer soll laut Bundes- und Landespolitik möglichst aufkommensneutral erfolgen. Der Begriff der Aufkommensneutralität wird oft missverstanden. Aufkommensneutralität bedeutet nicht, dass die individuelle Grundsteuer des jeweiligen Grundstückseigentümers gleich hoch bleibt. Aufgrund der Verfassungswidrigkeit des alten Grundsteuersystems muss es sogar zu individuellen Verschiebungen durch die Reform kommen. Aufkommensneutralität bedeutet nur, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Aufkommen aus der Grundsteuer hat wie in den Jahren vor der Reform. Es gibt allerdings **keine gesetzliche Pflicht** zur Aufkommensneutralität! Keine Gemeinde erhöht demnach wegen der Reform das Grundsteueraufkommen, dies widerspricht dem Gebot der Aufkommensneutralität. Allerdings kann es **vor Ort notwendig sein**, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) **die Grundsteuereinnahmen insgesamt angemessen im Jahr 2025 anzuheben**. Schließlich sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung der aktuell anstehenden Aufgaben nicht aus, müssen auch angemessene Steuererhöhungen diskutiert und bei Bedarf auch Mehreinnahmen aus der Grundsteuer durch höhere Hebesätze generiert werden.

## 3. Neuer Hebesatz erforderlich!

Da die bisherigen Hebesätze mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums, d.h. zum 1. Januar 2025, automatisch ihre Geltung verlieren (vgl. § 25 Abs. 2 GrStG), sollte jede Gemeinde die ab dem 1. Januar 2025 gültigen, **neuen Hebesätze noch im Kalenderjahr 2024 festlegen**. Hebesätze wurden in Bayern vielerorts bislang im Rahmen der Haushaltssatzungen bekanntgemacht. Dies ist zwar weiterhin grundsätzlich möglich. Aufgrund der Tatsache, dass einerseits über die Höhe der neuen Hebesätze sinnvoll erst nach Kenntnis über die jeweiligen Grundsteuermessbeträge im eigenen Gemeindegebiet diskutiert werden kann und andererseits aber noch vor dem 1. Januar 2025 eine Bekanntmachung der Hebesätze erfolgen soll, wird sich allerdings vielerorts eine von der Haushaltssatzung separate Bekanntmachung der Hebesätze durch eine sogenannte Hebesatzsatzung empfehlen. Hierfür haben wir Ihnen auf unserer Homepage ein [Satzungsmuster zum Download](#) bereitgestellt.

Nach Informationen durch die Finanzbehörden sollte der Grundsteuermessbetrag mittlerweile nahezu für 90 % aller Grundstücke in Bayern festgesetzt worden sein. Eine letzte Erinnerungskampagne zur Abgabe der Steuererklärungen ist gestartet. Zeitgleich starten die Finanzämter derzeit die Schätzverfahren in den Fällen, in denen keine Erklärungen abgegeben wurden. Fehlerhafte Grundsteuermessbetragsbescheide und Einspruchsverfahren (ca. 10% aller Bescheide) werden nach unserer Kenntnis bereits ebenfalls von den Finanzbehörden bearbeitet. Der aktuelle Fokus soll hierbei auf im Einspruchsverfahren geltend gemachten Berichtigungen sowie auf mit Nichtigkeitsfolge behafteten, fehlerhaften Bescheiden liegen, sodass diesbezüglich möglichst zeitnah noch Korrekturen erfolgen können. Fallen den Kommunen selbst Unrichtigkeiten in den Grundsteuermessbescheiden, die von der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt werden, auf, so sollten diese schnellstmöglich dem jeweils zuständigen Finanzamt gemeldet werden. Bitte beachten Sie, dass die von der Finanzverwaltung erlassenen Grundsteuermessbescheide für die Gemeinden stets verbindlich sind. Das bedeutet, dass die Gemeinden hieran bis zur Änderung durch die

Finanzämter gebunden sind und selbst im Falle offensichtlicher Unrichtigkeiten nicht davon abweichen dürfen.

Insgesamt scheint der Umfang der Kenntnis über die Grundsteuermessbeträge im eigenen Gemeindegebiet in unserem Mitgliederkreis aktuell äußerst unterschiedlich zu sein. Dies mag einerseits auf den unterschiedlichen Bearbeitungsstand des jeweiligen Finanzamts bzw. auf die unterschiedliche Abgabequote bzgl. der Grundsteuererklärungen in der jeweiligen Gemeinde zurückzuführen sein. Sollte jedoch ein Abruf aus technischen Gründen in Ihrer Gemeinde bislang überhaupt noch nicht möglich sein, sollte dringend mit dem jeweiligen Softwareanbieter Kontakt aufgenommen werden, um sicherzustellen, dass die von den Finanzbehörden zur Verfügung gestellten Daten rechtzeitig vor Eintritt in die Hebesatzdiskussion (regelmäßig wohl im Anschluss an die Sommerpause) vorliegen.

#### **4. Umgang mit im Raum stehenden „Unbekannten“ im Rahmen der Hebesatzdiskussion**

Mit Art. 5 und 8 BayGrStG hat der bayerische Gesetzgeber entgegen der klaren und deutlichen Ablehnung der kommunalen Spitzenverbände die Möglichkeit zur Reduzierung des Hebesatzes bzw. eines erweiterten Erlasses für bestimmte Fallgruppen geschaffen. Die Auswirkungen dieser in der Praxis wohl kaum vollziehbaren Vorschriften auf die Grundsteuereinnahmen der jeweiligen Gemeinde ab 2025 sind aktuell nicht vorhersehbar. Bei der Diskussion um die Hebesätze können diese daher – wenn überhaupt – nur bedingt berücksichtigt werden.

Schließlich wird die Grundsteuerreform auch Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich und den bisher gültigen Nivellierungshebesatz zeigen. Bei dem zu erwartenden Auseinanderdriften der Hebesätze in ganz Bayern durch den Umstieg auf ein wertunabhängiges Grundstücksbewertungssystem ist ein Festhalten am alten Nivellierungshebesatz nicht zu erwarten. Vielmehr wird im Jahr 2027 insgesamt über das System zur Ermittlung eines angemessenen Nivellierungshebesatzes nachgedacht werden müssen. Insoweit kann auch diese Unbekannte auf die Hebesatzdiskussion im Jahr 2024 nicht oder nur bedingt Einfluss haben.

Insgesamt rechnen wir aufgrund der oben aufgeführten Unbekannten sowie der wohl auch nach der Sommerpause weiterhin vorhandenen Lücken und Fehlern im Grundsteuermessbetragsbestand mit einem sicherlich in den kommenden Kalenderjahren immer wieder notwendig werden den Nachjustieren hinsichtlich der Höhe der jeweiligen kommunalen Hebesätze.

Für Rückfragen zu diesem Rundschreiben steht Ihnen Herr Robert Schneider unter der Tel.-Nr. 089/360009-45, E-Mail: [robert.schneider@bay-gemeindetag.de](mailto:robert.schneider@bay-gemeindetag.de) gerne zur Verfügung.

Um Ihnen die nächsten Schritte im Rahmen der Grundsteuerreform zu erleichtern und noch weiterhin bestehende, offene Fragen zu beantworten, **bietet die Kommunalwerkstatt am 5. Juni 2024 um 10 Uhr ein 90-minütiges Online-Seminar** an. Die Teilnahme am Online-Seminar ist anmelde- und kostenpflichtig. Alle weiteren Informationen finden Sie [HIER](#).

Zudem arbeiten wir aktuell an der Erstellung eines **Kurzvideos** zur Erläuterung der Grundsteuerreform und insbesondere der anstehenden Hebesatzdiskussionen **für Gemeinderatsmitglieder**. Sobald dieses fertiggestellt ist, werden wir Sie darüber separat in einem Schnellinfo informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Peter Mayer  
Geschäftsführendes  
Präsidialmitglied