



© Eisenhans/Adobe Stock

Steuererhöhungen vermeiden

Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral sein. Das sich nach neuem Recht ergebende Grundsteueraufkommen für das Jahr 2025 soll dem entsprechen, was sich auf der Basis des alten Rechts ergeben hätte. Diese Absichtserklärung findet sich in den Gesetzesmaterialien von Bund und Ländern zur Grundsteuerneuregelung wieder.

Umsetzen lässt sich dieses politisch wichtige Ziel indes nur im Schulterschluss mit den Städten und Gemeinden. Diese bestimmen nach § 25 Absatz 1 Grundsteuergesetz die Höhe des Hebesatzes und damit eine zentrale Größe für die Berechnung der Grundsteuer. Nach Absatz 2 dieser Norm müssen die Kommunen für das Jahr 2025 neue Grundsteuerhebesätze festsetzen, denn die bisherigen verlieren mit Ablauf des Hauptveranlagungszeitraumes der Einheitsbewertung am 31. 12. 2024 ihre Gültigkeit. Keine Kommune kann den bisherigen Hebesatz einfach stillschweigend fortführen. Ein Beschluss und somit ein aktives Auseinandersetzen mit der Frage der künftigen Hebesatzhöhe ist gefordert. Die kommunalseitige Verantwortung für Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform liegt auf der Hand.

Um die Frage der Hebesatzanpassungen beantworten zu können, muss ersichtlich sein, wie sich in der jeweiligen Kommune die Summe der Grundsteuermessbeträge nach neuem Recht im Vergleich zum bisherigen Recht verändert. Steigt das Messbetragsvolumen zum Beispiel um 20 Prozent an, muss der aktuelle Hebesatz um 20 Prozent (nicht Prozentpunkte) sinken, um Steuererhöhungen zu vermeiden. Ein sinkendes Messbetragsvolumen erfordert eine entsprechende Hebesatzerhöhung, wenn das bisherige Aufkommen gewahrt werden soll.

Die Landesfinanzverwaltungen können (und sollten) die Kommunen bei diesem Prozess unterstützen. In den Stadtstaaten liegt dies ohnehin in einer Hand. Im Zuge der administrativen Umsetzung der Grundsteuerreform besteht die Möglichkeit, die Veränderungen der Steuermessbeträge statistisch unterfüttert abzulesen. Denn die Finanzämter übermitteln die neuen Steuermessbeträge den Kommunen auf elektronischem Weg. Dies ermöglicht einen IT-gestützten Vergleich der Volumina der Grundsteuermessbeträge nach altem und neuem Recht.

Wann ein solcher Vergleich statistisch valide angestellt werden kann, hängt wesentlich davon ab, zu welchem Zeitpunkt neue Steuermessbeträge in ausreichend großer Menge vorliegen. Nach derzeitigem Stand ist damit zu rechnen, dass die Finanzverwaltungen etwa ab der zweiten Jahreshälfte 2022 mit der Festsetzung der neuen Steuermessbeträge beginnen können. Der Jahreswechsel 2023/2024

böte sich als Zeitpunkt an, um einen ersten Vergleich der Volumina der Steuermessbeträge nach neuem und altem Recht anzustellen. Eine sorgfältige Analyse ist dabei für jede einzelne Kommune angezeigt. In wie viel Prozent der Fälle liegen die neuen Beträge vor und welchen Anteil am gesamten Messbetragsvolumen repräsentieren sie? Steht die Bearbeitung aufkommensträchtiger Fälle noch aus, was das Ergebnis entscheidend beeinflussen kann? Solche und weitere Fragen gilt es bei einer Analyse zu beachten.

Ebenfalls ist zu bedenken, dass sich die neuen, ab 2025 wirksamen Steuermessbeträge nach ihrer erstmaligen Festsetzung nochmals verändern können. Die Steuermessbeträge der Hauptveranlagung spiegeln zunächst einmal die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücke (zum Beispiel den Bebauungszustand) am 1. 1. 2022 wieder. Diese Verhältnisse werden in den Steuererklärungen abgefragt. Ändern sie sich später, kann dies Auswirkung auf die Höhe der Steuermessbeträge haben und deren Neuveranlagung, Nachveranlagung oder Aufhebung erfordern, sowohl im alten, als auch im neuen Recht. Auch solche nachträglichen Veränderungen in den Jahren 2022 bis 2024 gilt es, bei der Analyse der Hebesatzanpassungen, gegebenenfalls auch durch eine Prognose, zu berücksichtigen.

Der Beitrag ist nicht in dienstlicher Eigenschaft verfasst und gibt ausschließlich die persönliche Meinung des Verfassers wieder.



© privat

Autor

Maik Zochert

Dipl.-Finanzwirt (FH),
Mitglied der hessischen
Finanzverwaltung

Tax & Finance

16. November 2021

Kap Europa | Frankfurt am Main

Save the date

<https://veranstaltungen.ruw.de/taf>

