

Grundsteuerreform – Aktuelle Informationen für alle Bürgerinnen und Bürger

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit diesem Schreiben zur Grundsteuerreform möchten wir Sie möglichst transparent über die Problemstellungen im Bereich der Reform informieren und Sie bereits heute auf mögliche und notwendige Steuererhöhungen hinweisen, die wir als Stadt ohne (dringend notwendige) landesgesetzliche Regelungen nicht verhindern können.

In Folge des Grundsteuer-Reformgesetzes erfolgt bekanntermaßen ab dem 1. Januar 2025 eine Besteuerung von Grundbesitz anhand der Werte zum 1. Januar 2022 (= Stichtag der neuen Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte). Für die Besteuerung des Grundbesitzes gelten in Rheinland-Pfalz die vom Bund beschlossenen Reformgesetze (sogenanntes „Bundesmodell“).

Das Bundesmodell beinhaltet das Problem der „Belastungsverschiebung“ zu Lasten von Wohngrundstücken.

Der Bundesgesetzgeber wollte mit dem Bundesmodell eine zeitgemäße und faire Bewertung der einzelnen Grundstücksarten vornehmen. Allerdings sollten die überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke („Wohngrundstücke“) begünstigt werden, weshalb der Bundesgesetzgeber bereits mit dem Jahressteuergesetz 2022 eine entsprechende Differenzierung im Bereich der Steuermesszahlen vornahm.

Nach den nunmehr bekanntgegebenen Berechnungen des Landes wird das Ziel des Bundesgesetzgebers nicht erreicht. Vielmehr führt das Bundesmodell bei fast 40 % der Kommunen in Rheinland-Pfalz und insbesondere auch für unsere Stadt zu einer erheblichen Belastungsverschiebung zu Lasten von Wohngrundstücken.

Zusammengefasst wird Wohnraum zugunsten von Gewerbeflächen teurer.

Für die Stadt Pirmasens bedeutet das, dass der Grundsteuerhebesatz B in der Folge auf mindestens 1.026 Prozentpunkte zu erhöhen wäre, um eine Aufkommensneutralität zu erreichen. Jedoch hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2024 beschlossen, eine Erhöhung von 570 auf lediglich 700 Prozentpunkte vorzunehmen. Der Begriff „Aufkommensneutralität“ bedeutet dabei nur, dass die Stadt nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt der Höhe nach stabil halten kann und

muss – also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Aufkommensneutralität bedeutet allerdings nicht die gleiche Belastung des Einzelnen, sondern der Höhe nach gleiche Grundsteuer-Gesamteinnahmen in unserer Stadt. Dabei sind weitere unvermeidbare Erhöhungen zur Haushaltskonsolidierung noch nicht einmal berücksichtigt.

Die neuen Bewertungsregeln sind Ursache der Belastungsverschiebung.

Durch die eintretende Änderung der Bewertungsregeln für überwiegend nicht zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke („Geschäftsgrundstücke“) verlieren diese nach neuem Recht im Verhältnis zu Wohngrundstücken überproportional an Wert, so dass Geschäftsgrundstücke in Rheinland-Pfalz künftig weniger als bislang zum Grundsteuer-Gesamtaufkommen beitragen und dies bei aufkommensneutraler Besteuerung (ohne landesgesetzliche Änderungen) von den Wohngrundstücken kompensiert werden muss.

Die Landesregierung Rheinland-Pfalz hat es versäumt, eigene Berechnungen zu initiieren und Warnhinweise (u. a. der kommunalen Spitzenverbände) nicht beachtet.

Der beschriebene Trend der Belastungsverschiebung wurde zwischenzeitlich von allen Ländern, die das Bundesmodell unverändert anwenden und auch dem Bund bestätigt. Die Bundesländer Sachsen und das Saarland, welche ebenfalls die Grundsystematik des Bundesmodells anwenden, haben diese Problematik bereits in den Jahren 2020 bzw. 2021 (!) durch eigene Modellrechnungen erkannt und durch Festlegung von landesspezifischen Steuermesszahlen entschärft. Andere Länder sind dem zwischenzeitlich gefolgt. Spätestens im Jahr 2021 hätte auch das Land Rheinland-Pfalz reagieren und eigene Anpassungen durchführen müssen.

Die Landesregierung hat stattdessen (auch in Gesprächen mit den kommunalen Spitzenverbänden) stets betont, dass man vor dem 30. Juni 2024 keine belastbaren Zahlen habe, um eine mögliche Belastungsverschiebung zu Lasten von Wohngrundstücken zu verifizieren. Außerdem vertritt die Landesregierung den Standpunkt, dass eine regional auftretende Mehrbelastung von Wohnraum nicht unbedingt zu beheben sei, da diese vielmehr eine Folge der jahrzehntelangen Unterbewertung von Wohngrundstücken - insbesondere 1- und 2-Familienhäusern - sei. Das Land befürwortet die Umschichtung des Grundsteueraufkommens und die damit einhergehende Verteuerung von Wohnraum somit im Ergebnis sogar.

Nichtsdestotrotz ist das Land an den Bund herangetreten und hat diesen um eine bundesgesetzliche Anpassung gebeten, um dem Problem der Belastungsverschiebung zu begegnen. Nachdem der Bund eine bundesgesetzliche Änderung u. a. mit Verweis auf die Länderöffnungsklausel abgelehnt hat, ist das Land gefordert eine Verteuerung von Wohnraum und eine damit einhergehende zusätzliche Belastung für Bürgerinnen und Bürger unbedingt durch landesgesetzliche Regelungen zu verhindern.

Eine Belastungsverschiebung mit damit einhergehender Verteuerung von Wohnraum könnte (für zukünftige Zeiträume) vermieden werden durch

1. eine landesgesetzliche Anpassung der Steuermesszahlen,
2. die landesgesetzliche Einführung einer sogenannten Härtefallregelung oder
3. die Möglichkeit der Einführung differenzierter Hebesätze getrennt nach Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Aus kommunaler Sicht sind nur die ersten beiden Möglichkeiten zielführend, da das Problem der Belastungsverschiebung ein strukturelles Problem ist, welches für die betroffenen Kommunen (rund 40 % aller Kommunen in Rheinland-Pfalz) und damit auch unsere Stadt strukturell und einheitlich auszugleichen ist. Hinzu kommt, dass Bund und Land das Problem politisch zu verantworten haben. Die Einführung differenzierter Hebesätze als dritte Variante ist hingegen nicht rechtssicher umsetzbar und würde die politische Verantwortlichkeit mitsamt den Kosten für Programmierung und Verwaltung sowie das Prozessrisiko auf

unsere Stadt verlagern. Dennoch hat das Land Rheinland-Pfalz beschlossen, ein Grundsteuerhebesatzgesetz zu erlassen, welches die optionale Festlegung differenzierter Hebesätze ermöglicht. Hiervon hat die Stadt Pirmasens jedoch aus den o.g. Gründen keinen Gebrauch gemacht.

Wir haben die Forderung, die Belastungsverschiebung durch entsprechende landesgesetzliche Regelungen unbedingt zu verhindern, über den Städtetag Rheinland-Pfalz bereits seit 2023 an das Land adressiert. Die Landesregierung Rheinland-Pfalz - und hier insbesondere das fachlich verantwortliche Finanzministerium - hat (wie auch andere Länder) maßgeblich am Bundesmodell der Grundsteuer mitgearbeitet und sich dem Problem der Belastungsverschiebung trotz aller Vorzeichen nicht rechtzeitig angenommen. Spätestens nachdem Sachsen und das Saarland nach landeseigenen Probeberechnungen eigene Steuermesszahlen eingeführt haben, hätte man auch in Rheinland-Pfalz das Bundesmodell in diesem Punkt nochmals auf den Prüfstand stellen müssen. Das Land zeigt sich hier bislang leider nicht einsichtig.

Wir als Stadt sind seitens der Kommunalaufsicht des Landes angewiesen, einen ausgeglichenen Haushalt vorzulegen, d. h. die Einnahmen müssen so geplant werden, dass diese die Ausgaben decken. Dementsprechend muss die Grundsteuer B als eine der Haupteinnahmequellen so geplant werden, dass die Finanzmittel zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben ausreichen.

Wir versprechen Ihnen hiermit, weiterhin die Forderung nach einer landesgesetzlichen Regelung zur Beseitigung der geschilderten Problemstellung aufrechtzuerhalten und bis dahin in Verhandlungen mit der Kommunalaufsicht des Landes alles daran zu setzen, die erforderlichen Grundsteuerhebesatzerhöhungen möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten.