

Information zur Grundsteuer 2025

In den letzten Tagen haben die Grundstückseigentümer der Stadt Jöhstadt ihre Grundsteuerbescheide erhalten. Um einen Teil der aufkommenden Fragen zu beantworten, geben wir Ihnen nachfolgend ein paar Erläuterungen:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 dazu die Hebesatzsatzung beschlossen, die am 01.01.2025 in Kraft getreten ist.

In der Grundsteuer A ändert sich im Vergleich zu 2024 der Hebesatz von 307,5 % auf 291,0 %, in der Grundsteuer B von 420,0 % auf 501,0 %.

Grundlage für die zu zahlende Grundsteuer ist der Grundsteuermessbetrag, der vom Finanzamt ermittelt wurde. Er ergibt sich aus den Daten der Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes zum 01.01.2022, die jeder Grundstückseigentümer gegenüber dem Finanzamt abgeben musste. Das Finanzamt informierte sowohl die Grundstückseigentümer als auch die Stadt Jöhstadt mittels eines Grundsteuermessbetragsbescheides über diesen Betrag. Die Stadt wiederum ist zuständig für die Festlegung des Hebesatzes.

Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = zu zahlende Grundsteuer

Beispiel:

Ein Besitzer eines Einfamilienhauses hat vom Finanzamt mitgeteilt bekommen, dass ab 2025 der Grundsteuermessbetrag 100,00 € beträgt. Da es sich um ein bebautes Grundstück handelt, ist der Hebesatz der Grundsteuer B anzuwenden. Der Eigentümer kann den Betrag, den er in 2025 für die Grundsteuer zahlen muss, wie folgt ausrechnen:

Betrag der Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

Betrag der Grundsteuer = 100,00 € x 501,0 : 100 = 501,00 €

Im genannten Beispiel muss also der Besitzer des Einfamilienhauses in 2025 Grundsteuern in Höhe von 501,00 € an die Stadt Jöhstadt zahlen.

Alle Eigentümer sollten inzwischen ihre individuellen Grundsteuerbescheide mit dem konkret zu entrichtenden Betrag erhalten haben.

Erstmalig erhalten ab 2025 nun auch Grundstückseigentümer einen Bescheid, die Ihr Land verpachtet haben. Hier war es bisher so, dass der Pächter zur Zahlung der Grundsteuer verpflichtet wurde. Ab 2025 sind ausschließlich nur die Grundstückseigentümer steuerzahlungspflichtig.

Ausführliche Hintergrundinformationen:

Nachfolgend möchten wir allen interessierten Lesern weiterführende Informationen zur Grundsteuerreform geben und welche Überlegungen die Stadt Jöhstadt bei der Bestimmung der neuen Hebesätze vorgenommen hat.

Grundsätzlich obliegt die Festsetzung der Hebesätze den Gemeinden.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 das derzeitige (also bis Ende 2024 geltende) Erhebungsverfahren der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt, weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aufbaut, völlig veraltet ist und gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt. Das Bundesverfassungsgericht hat eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. In Sachsen gelten dafür die vom Bund beschlossenen Reformgesetze und landeseigene Steuermesszahlen, die im Sächsischen Grundsteuermesszahlengesetz festgelegt sind.

Die Städte und Gemeinden tragen für diese Situation keine Verantwortung, sind aber an einer rechtmäßigen Besteuerungsgrundlage und einem geordneten Erhebungsverfahren interessiert.

Jedes Grundstück wurde und wird im Rahmen der Reform neu bewertet. Jeder Grundstückseigentümer war deshalb verpflichtet, gegenüber dem Finanzamt eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwertes zum 01.01.2022 abzugeben. Die Finanzämter ermitteln aus diesen Angaben die neuen Grundsteuerwerte. Der Bewertungsprozess ist nahezu, aber noch nicht vollständig abgeschlossen. Gründe hierfür liegen insbesondere in noch fehlenden Erklärungen seitens der Bürger, noch unbearbeiteten Widersprüchen oder unplausiblen und deshalb überprüfungswürdigen Erklärungen, die noch individuell bearbeitet werden sollen. Die Stadt Jöhstadt hat so wie die Eigentümer die Bewertungen des Finanzamtes in Form des Grundsteuermessbescheides bekommen.

Aus diesen Bescheiden des Finanzamtes geht aber die ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer noch nicht hervor. Erst mit Bekanntwerden und der Anwendung der Hebesätze, die mit den Grundsteuermessbeträgen multipliziert werden, lässt sich für den Einzelnen die Höhe der Grundsteuer berechnen.

Wie wurden die neuen Hebesätze ermittelt?

Mit der Grundsteuerreform ändern sich also ab 2025 sämtliche Grundsteuermessbeträge im Gebiet der Stadt Jöhstadt. Deshalb musste die Stadt Jöhstadt ihre Grundsteuerhebesätze überprüfen und anpassen. Der Stadtrat gab vor, die Grundsteuerreform im Stadtgebiet aufkommensneutral zu gestalten. Das gesamte städtische Grundsteueraufkommen im Jahr 2025 soll demnach durch die Reform auf dem Niveau des Jahres 2024 stabil gehalten werden. Diese Aufkommensneutralität kann allerdings nicht für das einzelne Steuerobjekt bzw. den Steuerschuldner gewährleistet werden. Einige Grundstückseigentümer werden eine höhere Grundsteuer zahlen, andere weniger. Entscheidend ist die Wertentwicklung oder Wertbestimmung des Grundstücks im Vergleich zu den übrigen Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes.

Wie oben bereits dargestellt, wird die Grundsteuer vereinfacht wie folgt berechnet:

Betrag der Steuer = Grundsteuermessbetrag x Hebesatz

In der Stadt Jöhstadt belief sich das Gesamteinkommen 2024 aus der Grundsteuer A (also für die Veranlagung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen) 2024 auf 13.415 €.

Für die Grundsteuer B (also für bebaute und unbebaute Flächen) lag der Betrag 2024 bei 291.139 €.

Mit diesem Summen plant die Stadt Jöhstadt auch im Entwurf des Haushaltsplanes für das Jahr 2025.

Gesucht waren nun die (neuen) Hebesätze, um die im Haushaltsjahr 2025 angesetzten Beträge möglichst genau zu erreichen. Dazu wurden folgende Berechnungen vorgenommen:

Berechnung des Hebesatzes für die Grundsteuer A:

Ziel:

Die Gesamtsteuereinnahmen aus der Grundsteuer A sollen den Wert von 13.415 € erreichen.

Es lagen der Stadt Jöhstadt zum 01.11.2024 Messbetragsbescheide vom Finanzamt mit einer Summe der Messbeträge in Höhe von 4.614 € vor.

Die Formel zur Berechnung des neuen Hebesatzes lautet:

Neuer Hebesatz = geplantes Steueraufkommen geteilt durch die Summe der Messbeträge * 100

Neuer Hebesatz = 13.415 € geteilt durch 4.614 € * 100 = 291,0 %

Es wurde daher dem Stadtrat vorzuschlagen, den Hebesatz der Grundsteuer A auf 291,0 % festzusetzen. Damit liegt der neue Hebesatz für die Grundsteuer A niedriger als in 2024, bedeutet aber gleiche Einnahmen für die Stadt Jöhstadt.

Berechnung des Hebesatzes für die Grundsteuer B:

Ziel:

Die Gesamtsteuereinnahmen aus der Grundsteuer B sollen den Wert von 291.139 € erreichen.

Es lagen der Stadt Jöhstadt zum 01.11.2024 Messbetragsbescheide vom Finanzamt mit einer Summe der Messbeträge in Höhe von 58.116 € vor.

Die Formel zur Berechnung des neuen Hebesatzes lautet:

Neuer Hebesatz = geplantes Steueraufkommen geteilt durch die Summe der Messbeträge * 100

Neuer Hebesatz = 291.139 € geteilt durch 58.116 € * 100 = 501,0 %

Es wurde daher dem Stadtrat vorzuschlagen, den Hebesatz der Grundsteuer B auf 501,0 % festzusetzen. Damit liegt der neue Hebesatz für die Grundsteuer B höher als in 2024, bedeutet aber gleiche Einnahmen für die Stadt Jöhstadt

Sie sehen also, dass die Stadt Jöhstadt durch die Grundsteuerreform und die neuen Hebesätze keine Steigerung ihrer Einnahmen vorgenommen hat.

Allgemeiner Hinweis:

Oftmals wird auch geschaut, wie die Hebesätze in anderen Städten und Gemeinden aussehen. Dieser Vergleich ist aber mit der Grundsteuerreform nicht mehr möglich.

Die neuen Grundstücksbewertungen beruhen unter anderem auch auf dem Bodenrichtwert für das Grundstück. Hier ist in Jöhstadt und allen Ortsteilen festzustellen, dass wir deutlich geringere Bodenrichtwerte haben, als umliegende Orte. Damit ist natürlich auch der Grundstückswert als Grundlage für den Grundsteuermessbetrag niedriger und der Hebesatz ein anderer.

Grundsteuer C:

Ergänzend ist noch erwähnenswert, dass es ab 2025 neben der Grundsteuer A und der Grundsteuer B optional auch eine Grundsteuer C eingeführt werden kann. Sie stellt eine Option für die Kommunen dar, unbebaute, aber baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, durch einen gesonderten Hebesatz deutlich höher zu belasten als die übrigen unbebauten Grundstücke. Damit soll eine Spekulation mit Bauland bekämpft werden und es werden finanzielle Anreize geschaffen, auf baureifen Grundstücken so schnell wie möglich zu bauen. Die Grundsteuer C wurde in der Stadt Jöhstadt nicht eingeführt.