



Stadt Zirndorf  
Herrn Bürgermeister  
Thomas Zwingel  
Fürther Straße 8  
90513 Zirndorf

18.10.2024

## **Anfrage: Grundsteueranpassung 2025 TOP 8 Stadtratssitzung 22.10.2024**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

rund 36 Millionen Grundstücke werden ab 2025 neu bewertet. Für Eigentümer heißt das auch: Sie müssen in bestimmten Fällen mehr Grundsteuer bezahlen.

Den ersten Schritt haben die Finanzbehörden bereits unternommen. Seit dem ersten Quartal 2022 wurden Eigentümer aufgerufen, den Grundsteuerwert nach den neuen Regeln selbst zu ermitteln.

Anfang des Jahres verschickten Haushalte dann die Mess- und später auch die Wertbescheide. Bei Tausenden führte das zu Verwirrung. Denn in einigen Fällen lagen die Werte teilweise zehnmal so hoch wie bei der vergangenen Feststellung. Dabei haben die Finanzämter oft vernachlässigt, Betroffene darüber zu informieren, dass der genannte Wertbescheid nur in Kombination mit dem Messwert und dem Hebesatz wichtig ist.

Die Anhebung kommt für viele Eigentümer auch deshalb zur Unzeit, weil in den nächsten Jahren viele aufwändige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten anstehen. Besonders dann, wenn noch eine alte Öl- oder Gasheizung im Keller steht. Steigt die Grundsteuer und kommen dann noch hohe Instandhaltungskosten zusammen, überfordert es schnell die Eigentümer.

Bislang wurden Grundstücke nach einem Einheitswert besteuert. Doch dieses Verfahren gilt nach einem Richterbeschluss des Bundesverfassungsgerichts als veraltet. Denn die meisten Werte stammen aus den 1960er Jahren. In Ostdeutschland werden Grundstücke sogar nach Werten aus den 1930er Jahren besteuert.

Seit diese Werte für deutsche Grundstücke festgelegt wurden, haben sich Städte und Gemeinden sehr verändert. Entsprechend zahlen einige Grundstücksbesitzer deutlich mehr Grundsteuer als andere Besitzer vergleichbarer Grundstücke, andere deutlich weniger.

Die Grundsteuer soll als Ausgleich für heute vorhandene Infrastruktur wie Straßen und Bahn dienen, nicht als Ausgleich dafür, wie es auf einem Grundstück vor Jahrzehnten aussah. Das Verfassungsgericht forderte gleiches Recht für alle statt Zufallssteuern und ordnete die Neubewertung an.

Manchen Grundeigentümer erhöht diese die Neuberechnung die Steuern, anderen senkt sie sie. Für viele ändert sich fast nichts. Das liegt auch daran, dass Städte und Gemeinden die Hebesätze - den zweiten wichtigen Teil der Grundsteuerberechnung - so anpassen sollen, dass sie durch die Reform weder mehr noch weniger verdienen.

Vor diesem Hintergrund Fragen wir die Verwaltung:

**Kann der Beschluss bereits jetzt gefasst werden, obwohl nicht alle Zahlungen vollständig sind und man derzeit nicht weiß, ob die Steuerbelastung für die Bürger unverhältnismäßig hoch steigen könnte, da man nach dem Beschlussvorschlag nur daran glaubt, dass die Neufestsetzung für die Stadt mindestens keine Nachteile mit sich bringt?**

Mit freundlichen Grüßen

Bastian Treuheit  
Stadtrat

Claus-Georg Pleyer  
Stadtrat