

# Wie wirkt sich die Grundsteuerreform aus?

Nächstes Jahr tritt die Grundsteuerreform in Kraft. Der Rheinfelder Gemeinderat hat nun diskutiert, wie sich die Hebesätze ändern sollen – eine Entscheidung dazu fällt aber wohl erst im Oktober oder November.

■ Von Stefan Ammann

**RHEINFELDEN** Informationen zur Grundsteuerreform, die zum 1. Januar 2025 in Kraft tritt, hat Stadtkämmerer Philipp Reiher am Donnerstagabend im Gemeinderat präsentiert. Die CDU hatte dazu bereits im vergangenen Jahr einen Fragekatalog vorgelegt. Diesen August hatte auch die AfD eine entsprechende Anfrage an die Stadtverwaltung gestellt.

Anstoß für die Reform war ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, dass 2018 die bisherige Erhebungsgrundlage für verfassungswidrig erklärt hatte. Die Grundsteuer basiert nun auf einem sogenannten „modifizierten Bodenwertmodell“, bei dem der Wert des Gebäudes irrelevant ist.

**Wie wird die Grundsteuer errechnet?**

Abgesehen von der geänderten Erhebungsgrundlage, bleibt das komplexe dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer B gleich, erläuterte Reiher. Im ersten Schritt wird der Bodenrichtwert mit der Grundstücksfläche multipliziert. Das Ergebnis – der sogenannte Grundsteuerwert – wird dann entweder mit 1,3 oder 0,91 Promille multipliziert, abhängig davon, ob auf dem Grundstück Wohnbebauung steht.

Im dritten Schritt schließlich erfolgt dann die Multiplikation mit dem Hebesatz. Erst an der Stelle kommen die Kommunen ins Spiel, denn der Hebesatz wird von den Gemeinderäten festgelegt. Reiher wies darauf hin, dass die Stadt keinen Einfluss auf die ersten beiden Rechnungsschritte hat, und dort das Finanzamt der Ansprechpartner sei.

**Wie ändern sich die Hebesätze?**

Die Kommunen sollen – aber müssen nicht zwingend – die Grundsteuerreform aufkommensneutral gestalten. Das bedeutet aber nicht, dass die Grundsteuer für alle gleich bleibt. Sie kann für den einzelnen Eigentümer durchaus steigen oder sinken. Das Grundsteueraufkommen bleibt aber insgesamt gleich. Rheinfelden nimmt jährlich rund sechs Millionen Euro an Grundsteuer ein. Damit das so bliebe, müsste nach aktueller Prognose der Hebesatz bei der Grundsteuer B von 420 auf derzeit 308 Prozent gesenkt werden, erläuterte der Stadtkämmerer. Bei der Grundsteuer A für landwirtschaftliche Flächen wäre eine Anhebung von 370 auf 483 Prozent nötig. Allerdings seien diese Werte vorläufig, denn die Stadt bearbeitet momentan gerade noch die ihr übermittelten Grundsteuererklärungen.

**Wie geht es weiter?**

Die Stadt wird voraussichtlich noch bis November mit der Auswertung der Datensätze beschäftigt sein. Im Oktober oder November wird der Gemeinderat dann über die neuen Hebesätze entscheiden. Daraufhin werden die Grundsteuerbescheide erstellt. Die Hebesätze sollen im kommenden Jahr nochmal evaluiert werden, so Reiher. Alle sieben Jahre – das nächste mal 2029 – würden die Bodenrichtwerte neu ermittelt. Allerdings brauche das dann voraussichtlich wohl keine



FOTO: JENS BÜTTNER (DPA)

**Ab 1. Januar 2025 tritt die Grundsteuerreform in Kraft.**

gesonderten Steuererklärungen mehr, sagte Reiher.

**Debatte im Rat**

Der Rheinfelder Gemeinderat steht nun also vor der Frage, wie er künftig die Hebesätze gestaltet. Philipp Reiher verwies darauf, dass die Aufkommensneutralität keine zwingende Vorgabe sei und die Kommunen ebenso angehalten wären ihre Haushalte ausgeglichen zu gestalten.

Aufkommensneutral bedeute nicht, dass jeder den gleichen Betrag zahlen müsse. Das könne bei den einzelnen Eigentümern dazu führen, dass sie die Reform als ungerecht empfänden, sagte Dieter Meier (CDU). Entscheidend sei die Bewertung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss, worauf die Stadt aber gar keinen Einfluss habe. Karin Paulsen-Zenke (SPD) wies darauf hin, dass es die Spielräume einschränke, wenn der Hebesatz vor dem Haushalt 2025 festgelegt werde.

Die AfD spreche sich prinzipiell für eine Abschaffung der Grundsteuer aus, sagte Michael Bloss (AfD). Die Gemeinden sollten als Ausgleich einen Hebesatz auf

die Einkommensteuer bekommen. Die Rheinfelder Bürger dürften nun nicht noch zusätzlich belastet werden, forderte Bloss. Die AfD-Fraktion hatte einen Antrag eingereicht, über den in der Sitzung noch nicht abgestimmt wurde, dass die Stadt die Hebesätze gemäß der Aufkommensneutralität festsetzen soll und die Erhöhung im Einzelfall maximal 30 Prozent beträgt. Bloss nannte als Beispiel jemand, der mit kleiner Rente auf einem großen Grundstück lebe. „Das ist Enteignung durch die Hintertür“, sagte er.

Die Oma mit ihrem kleinen Häuschen könne durch die Reform durchaus auch besser wegkommen, merkte Dietmar Häßler (Freie Wähler) an. Deshalb habe ja der Gutachterausschuss versucht, die Grundstücke nach ihrem tatsächlichen Wert zu bewerten. Häßler plädierte angesichts der schwierigen finanziellen Situation für eine moderate Erhöhung der Grundsteuer.

Durch den Abschlag bei Wohnnutzung würden auch die Mieter mitentlastet, betonte Jörg Moritz-Reinbach (Bündnis Grün-Sozial). „Wir dürfen nicht irgendwelche im Internet gestreuten Horrorstellungen verbreiten.“ Es liege in der Verantwortung des Gemeinderats und der Stadt, sachliche Informationen zur Grundsteuerreform zu kommunizieren und nicht Ängste anzutreiben.

„Auf uns kommen im Haushaltsjahr 2025 ganz erhebliche Lasten zu, die wir nicht beeinflussen können“, warnte Oberbürgermeister Klaus Eberhardt. Er nannte höhere Personalkosten durch Tarifsteigerungen, die Inflation und eine steigende Kreisumlage. Es sei unaufrecht, einfach nur Steuersenkungen zu fordern, ohne den Bürgern zu sagen, was die Stadt beispielsweise bei den Schulen, der VHS oder den Schwimmbädern dann alles nicht mehr leisten könne.