Grundsteuerreform
Monitoring des Grundsteueraufkommens der Stadt Nürnberg im ersten Halbjahr 2025

I. **Ausgangslage:**

Die Bewertungsgrundlagen zur Grundsteuer sind mit Wirkung zum 01. Januar 2025 gesetzlich neu geregelt worden. Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt. Der Bayerische Gesetzgeber hat mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz vom 10. Dezember 2021 eine landesgesetzliche Grundsteuerregelung erlassen, das einen flächenbezogenen Ansatz für die Bemessung der Grundsteuer beinhaltet und zu neuen Grundsteuermessbeträgen führt. Die veränderten Werte erforderten eine Neufestlegung der Grundsteuerhebesätze ab dem Jahre 2025, um die Grundsteuereinnahmen als eine der wichtigsten Einnahmequellen der Stadt Nürnberg stabil zu halten.
Der Bund hat bereits im Rahmen der Bundesgesetzgebung im Jahr 2019 einen Appell an die Kommunen formuliert, die Grundsteuerreform mit ihrem Hebesatzrecht aufkommensneutral umzusetzen. Der Freistaat Bayern hat sich dem Appell angeschlossen. Auch bei der Stadt Nürnberg besteht entsprechend dem Bund-Länder-Appell der grundsätzliche Wille, die Reform insgesamt aufkommensneutral zu halten.
Die Absicht, die Grundsteuer im Gesamtergebnis für die Stadt Nürnberg einkommens- bzw. für die Gesamtheit der Steuerpflichtigen aufkommensneutral zu gestalten, wurde dementsprechend in den Stadtratsbeschluss vom 23.10.2024 aufgenommen. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt, in den Jahren 2025-2027 halbjährlich ein Monitoring im Ältestenrat vorzulegen.

II. **Berechnungsgrundlage Hebesatz ab 2025**

Gemäß der Zielsetzung der Aufkommensneutralität wurde für die Ermittlung des Hebesatzes der ursprüngliche Haushaltsansatz für das Jahr 2025 (124,5 Mio. EUR Haushalts-SOLL/Grundsteuer B) als Plan- bzw. Referenzwert herangezogen. Die Grundsteuer-Haushaltsansätze (SOLL) werden im Wesentlichen mittels Ableitung über Vorjahreswerte bestimmt. Mittlerweile wurde als tatsächliches Aufkommen (IST) für die Grundsteuer B ein Wert in Höhe von 125,246 Mio. EUR für das Jahr 2024 festgestellt (zum Vergleich: im Jahr 2023 betrug der korrespondierende IST-Wert für die Grundsteuer B noch 123,276 Mio. EUR). Somit erhöhte sich das tatsächliche Aufkommen der Grundsteuer B in der Jahresbetrachtung zwischen 2023 und 2024 um knapp 2 Mio. EUR, was einer relativen Steigerung von ca. 1,6 % entspricht. Auch in den Vorjahren 2020 bis 2022 sind regelmäßig jeweils leicht steigende Grundsteuereinnahmen bei der Stadt Nürnberg zu verzeichnen gewesen.
Die Gründe für diesen Trend liegen vor allem in der kontinuierlichen (erhöhten) Bautätigkeit im Stadtgebiet Nürnberg und den einhergehenden Veranlagungen durch das Finanzamt. Diese wurden, besonders im Referenzzeitraum 2024 - wegen vorrangiger Erledigung der Grundsteuerreform, erst Ende des Jahres bearbeitet, sodass auch noch gegenwärtig Bewertungen für das Jahr 2024 eintreffen, die nachträglich das Grundsteuervolumen erhöhen.

Bei Zugrundelegung der o.g. aktualisierten Zahlen nebst Berücksichtigung eines entsprechenden Fortschreibungstrends, ist als Referenzwert für das weitere Monitoring bezüglich des Hebesatzes Grundsteuer B - unter Zielsetzung der Aufkommensneutralität - ein aktualisierter Wert in Höhe von 126 Mio. EUR als angemessen zu betrachten (anstatt des ursprünglichen Referenzwertes in Höhe von 124,5 Mio. EUR).

III. **Aktueller Stand (16.06.2025)**

Grundsteuer A[1]:		
Soll-Aufkommen bei Hebesatz 332 %	85.784,95	EUR
Ansatz	300.000,00	EUR
aktuelles Minderergebnis	*- 214.215,05*	*EUR*
Grundsteuer B:		
derzeitiges Soll-Aufkommen (Hebesatz 780 %)	134.469.061,97	EUR
Ansatz (aktualisiert, s.o.)	126.000.000,00	EUR
aktuelles Mehrergebnis	8.469.061,97	EUR
abzüglich Minderergebnis Grundsteuer A	- 214.215,05	EUR
momentaner Stand Mehrergebnis (absolut)	*8.254.846,92*	*EUR*
momentaner Stand Mehrergebnis (relativ)	*6,5 %*	

IV. **Weiterhin bestehende Unwägbarkeiten beim Grundsteueraufkommen**

Die Berechnung der Hebesätze ist wegen fehlender Grundsteuermessbeträge sowie weiterer Risiken (siehe im Folgenden) nur mit Hilfe von Schätzungen möglich gewesen. Aus diesen Gründen hat der Bayerische Städtetag empfohlen, einen auskömmlichen Puffer bzw. Hebesatzaufschlag bei Bestimmung der Hebesatzhöhe zu berücksichtigten. Als wesentliche Risikopotentiale bestehen weiterhin:

A. Unplausible Steuererklärungs-, bzw. Steuermessbetragsdaten

Vom Zentralfinanzamt Nürnberg wurden bereits zahlreiche Messbeträge korrigiert; nach aktueller Information besteht diesbezüglich derzeit kein größerer Rückstand. Eingehende Hinweise steuerpflichtiger Bürgerinnen und Bürger werden momentan zeitnah abgearbeitet. Auch künftig ist in Zusammenhang mit dem großen Datenbestand von kontinuierlichen Korrekturen auszugehen. Darüber hinaus - bezüglich potenzieller Ermäßigungen des Steuermessbetrages für denkmalgeschützte Gebäude (darunter Ensembleschutz) ist davon auszugehen, dass bislang noch nicht sämtliche Anträge bei der zuständigen Stelle eingereicht wurden. Ebenso werden durch das Kassen- und Steueramt nach wie vor unplausible Daten festgestellt, die mit dem Zentralfinanzamt erörtert werden und in der Regel eine tiefergehende Prüfung erfordern.
Der umfassende Bereinigungsprozess der Daten ist langfristig und kann voraussichtlich noch weitere Jahre andauern.

B. Technische Umsetzungsprobleme

Aufgrund von Softwareproblemen kann momentan eine gewisse Anzahl von Datensätzen nicht weiterverarbeitet werden. Eine diesbezügliche Auswirkung auf das Gesamtergebnis kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

[1] *Anmerkung zu Grundsteuer A:*
Wie bekannt, ist die Bewertung zur Grundsteuer A grundlegend verändert worden. In Anbetracht des vergleichsweisen geringen Anteils der Grundsteuer A am Gesamtaufkommen der Grundsteuer bei der Stadt Nürnberg ist die Hebesatzhöhe der Grundsteuer A nicht geändert worden.

C. Veränderungen nach dem Wertermittlungsstichtag

Für die Hauptfeststellung der Bemessungsgrundlagen des neuen Grundsteuerrecht werden die Verhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2022 zugrunde gelegt. Die sich daraus ergebenden Beträge werden ab dem Jahr 2025 für die Grundsteuererhebung verwendet. Es wurde festgestellt, dass Veranlagungen der Grundsteuermessbeträge durch die Finanzverwaltung für Neubauten, die bereits in den Vorjahren bis Ende 2023 fertiggestellt wurden, bereits auf Grundlage des neuen Rechts (gültig ab dem 1. Januar 2025) erfolgten. Für diese Objekte lag bislang jedoch teilweise keine Veranlagung für das Jahr 2024 vor, diese werden erst jetzt Zug um Zug nachgeholt. Auch Veränderungen, wie etwa Anpassungen der Wertverhältnisse, die im Zeitraum zwischen dem Stichtag der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 und dem Beginn der Grundsteuererhebung ab dem 1. Januar 2025 eingetreten sind, wurden im Zuge der Grundsteuerreform zunächst von der Finanzverwaltung zurückgestellt. Diese Maßnahmen dienten der Entlastung der Reformprozesse. Die entsprechenden Feststellungswerte werden nunmehr mit rückwirkender Gültigkeit übermittelt. Infolgedessen kann es zu nachträglichen Erhöhungen der Bemessungsgrundlagen für die vergangenen Jahre aber auch des laufenden Jahres 2025 kommen.

D. Erweiterter Erlass der Grundsteuer (Art. 8 BayGrStG)

Das Bayerische Grundsteuergesetz sieht in Art. 8 eine erweiterte Erlassmöglichkeit vor. Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayGrStG können Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis auf Antrag erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. In Art. 8 Abs. 2 BayGrStG wurden Regeltatbestände aufgenommen, wann eine unangemessen hohe Steuerbelastung vorliegt. Erlassanträge können nach der Gesetzeslage erstmals nach Ablauf des Kalenderjahres 2025 gestellt werden, es liegen jedoch bereits jetzt diesbezügliche Anträge beim Kassen- und Steueramt vor. Es ist künftig mit einer wesentlichen Anzahl von Erlassanträgen zu rechnen.
Die potenziellen finanziellen Auswirkungen der Erlassanträge zulasten des gesamten Grundsteuervolumens entziehen sich derzeit einer belastbaren Prognose. Auch ist die weitere rechtliche Entwicklung, incl. einer zu Art 8 BayGrStG ggf. noch zu ergehenden verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu betrachten. Demnach ist eine verlässliche Quantifizierung frühestens in den Folgejahren zu erwarten. Qualitativ besteht durch Art. 8 BayGrStG ein wesentliches Risiko zur Reduzierung des Grundsteuermessbetragsvolumens.

V. **Derzeitiger Sachstand**

Zum momentanen Stand ergibt sich für das gegenwärtige Sollaufkommen der Grundsteuer 2025 gemäß der Auswertung zum 16.06.2025 - unter Zielsetzung der Aufkommensneutralität – ein prognostizierter Überschuss in Höhe von etwa 8 Mio. EUR. Dies entspricht einer relativen Abweichung von ca. 6,5 % gegenüber des fortentwickelten Haushaltsansatzes 2025 (unter Berücksichtigung des IST-Ergebnisses 2024; vgl. Ausführungen unter II.).
Es wurden bei der Stadt Nürnberg 180.866 Grundabgabenbescheide im Januar 2025 erlassen. In den weiteren Folgemonaten des ersten Halbjahres 2025 ergingen im April 38.531 und im Juni 10.485 Grundabgabenbescheide, die u.a. auf vom Finanzamt geänderten, bzw. neuen Grundsteuermessbescheiden beruhen. Dies bestätigt die Einschätzung der Verwaltung aus dem zurückliegenden Jahr, dass viele Daten unvollständig, bzw. unplausibel waren.

Für die weitere Betrachtung, inwieweit der Hebesatz zur Aufkommensneutralität gem. der Absicht des Stadtrates führt, sind die unter IV. beschriebenen Unwägbarkeiten für das Grundsteueraufkommen der Stadt Nürnberg weiterhin zu implizieren. Eine diesbezügliche

Quantifizierung der Risikopotenziale kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden.

In diesem Zusammenhang erscheint auch die Einschätzung des Bayerischen Städtetages (Anlage zum Rundschreiben Nr. 131/2024) als zutreffend und sachlich angemessen:

„Die Zielgenauigkeit etwaiger Aufschläge lässt sich frühestens im Laufe des Jahres 2025, voraussichtlich aber erst in den Folgejahren feststellen. Geringfügige Abweichungen zu Gunsten des Grundsteueraufkommens widersprechen nicht dem Ziel der Aufkommens-neutralität. Es kann bei der Aufkommensneutralität keine hundertprozentige Genauigkeit geben."

Mittlerweile verfestigt sich allerdings ein Trend in den Zahlen, sodass das Referat I/II dem Stadtrat im Herbst einen Vorschlag zur Senkung des Hebesatzes unterbreiten wird. Dieser soll auf Grundlage der dann vorliegenden aktuellen Daten festgelegt und im Rahmen der Etatberatungen rechtzeitig vor Beginn des neuen Veranlagungsjahres beschlossen werden.