



Gemeinde- und Städtebund RLP Deutschhausplatz 1 55116 Mainz

An alle  
hauptamtlich geführten Mitgliedsverwaltungen  
mit der Bitte um Weitergabe an die Ortsgemeinden

Datum  
17.01.2025  
Seite 1 / 4

## **Grundsteuerreform 2025**

Gemeinde- und Städtebund  
Rheinland-Pfalz e.V.  
Deutschhausplatz 1  
55116 Mainz  
Telefon +49 0 61 31 23 98 -0  
Telefax +49 0 61 31 23 98 139

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 werden viele Anfragen an den Gemeinde- und Städtebund gerichtet. Wir haben bisher sehr umfangreich über die GStB-Nachrichten auf [kosdirekt.de](http://kosdirekt.de) unterrichtet, sehen aktuell jedoch das Erfordernis auch noch einmal aktiv auf alle Mitglieder zuzugehen.

Geschäftsführendes Vorstandsmitglied  
Moritz Petry

[info@gstbrp.de](mailto:info@gstbrp.de)  
[www.gstb-rlp.de](http://www.gstb-rlp.de)

Bekanntlich findet auf der Grundlage des § 36 Abs. 1 GrStG zum 01.01.2025 eine neue Hauptveranlagung der Grundsteuer statt, so dass hier nicht mehr das bisher bekannte Verfahren eins zu eins Anwendung findet. Das ist seit dem 01.01.1964 erstmalig. Nach § 266 Abs. 4 Satz 1 BewG werden Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide, Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und Grundsteuerbescheide, die vor dem 01.01.2025 erlassen wurden, kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben, soweit sie auf den §§ 19 bis 23, 27, 76, 79 Abs. 5, § 93 Abs. 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22.07.1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen.

Aus Sicht der Geschäftsstelle ist es zur Sicherung des Anspruchs auf Erhebung der Grundsteuer im Jahr 2025 unerlässlich, einen beschlossenen und veröffentlichten Haushalt für das Jahr 2025 oder eine entsprechende Hebesatzsatzung zu haben. Diese bieten die Grundlagen für den Erlass von Grundsteuerbescheiden. Die Gemeinde bestimmt nach § 25 Abs. 1 GrStG, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grund-



17.01.2025

Seite 2 / 4

steuer zu erheben ist (Hebesatz). Nach der Bestimmung des Hebesatzes wird die Grundsteuer für das Kalenderjahr durch Steuerbescheid festgesetzt (§ 27 Abs. 1 GrStG). Nach der derzeit geltenden Rechtslage muss der Hebesatz nach § 25 Abs. 4 GrStG vorbehaltlich der Regelung des § 25 Abs. 5 GrStG jeweils einheitlich für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke sein.

Bekanntlich haben die Ampelfraktionen im rheinland-pfälzischen Landtag einen Gesetzentwurf über die Möglichkeit von gesplitteten Hebesätzen eingebracht, der in erster Lesung im Dezember an die zuständigen Ausschüsse verwiesen wurde. Mit einer abschließenden Beschlussfassung, ggf. nach der Durchführung und Auswertung einer Anhörung im Landtag, ist vor April nicht zu rechnen.

Die Grundsteuer wird nach § 28 Abs. 1 GrStG zu je einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig. Fällt der Fälligkeitstag auf einen Sonntag, einen staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, tritt die Fälligkeit erst am nächsten Werktag ein (vgl. § 108 Abs. 3 AO). Die genannten Zahlungstermine wurden deshalb gewählt, um Überschneidungen mit den großen Steuerterminen (10.03., 10.06., 10.09. und 10.12.) zu vermeiden. Abweichend von den Fälligkeitsgrundsätzen des § 28 Abs. 1 GrStG kann die Gemeinde für Kleinbeträge die Jahres- oder Halbjahreszahlung anordnen (§ 28 Abs. 2 GrStG) und der Steuerpflichtige die Jahreszahlung der Grundsteuer beantragen (§ 28 Abs. 3 GrStG).

Über die Regelungen des § 28 Abs. 2 GrStG hinaus ist die Gemeinde nicht berechtigt, abweichende Fälligkeitstermine zu bestimmen.

Die Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis entstehen gem. § 38 AO, sobald der Tatbestand verwirklicht ist, an den das jeweilige Gesetz die Leistungspflicht knüpft. Die Grundsteuer entsteht gem. § 9 Abs. 2 GrStG mit dem Beginn des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Die Fälligkeit von Ansprüchen aus dem Steuerschuldverhältnis richtet sich nach den Vorschriften der jeweiligen Steuergesetze (vgl. § 220 Abs. 1 AO). Die Fälligkeit der Grundsteuer setzt eine Festsetzung mit Steuerbescheid oder durch öffentliche Bekanntmachung voraus (vgl. § 220 Abs. 2 Satz 2 AO; vgl. zur Festsetzung der Grundsteuer § 27 GrStG). Daher regelt die Fälligkeitsvorschrift des § 28 Abs. 1 GrStG nicht etwa die quartalsweise Fälligkeit der abstrakt entstandenen Grundsteuerforderung mit der Folge automatischen Anfalls von Säumnis-



17.01.2025

Seite 3 / 4

zuschlagen (§ 240 AO) auch ohne Steuerfestsetzung durch Steuerbescheid, sondern die Fälligkeit der gem. § 27 GrStG festgesetzten Grundsteuer. Zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt können die Gemeinden als Steuergläubiger die Zahlung vom Steuerschuldner (vgl. § 10 GrStG) verlangen. Der Steuerschuldner hat gleichwohl die Möglichkeit, die Grundsteuer bereits vor den Fälligkeitszeitpunkten zu entrichten. Gleichzeitig besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die Steuer zu stunden (vgl. § 222 AO).

Die Fälligkeit der Grundsteuer am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. in den beschriebenen Vierteljahresbeträgen ist unbedingt zu unterscheiden von der sogenannten schlichten Vorauszahlung der Grundsteuer auf der Grundlage des § 29 GrStG bei fehlender Grundsteuerfestsetzung für das jeweilige Kalenderjahr. Das bedeutet, ist am jeweiligen Fälligkeitstermin nach § 28 GrStG die Grundsteuer für das Jahr des Fälligkeitstermins – egal aus welchen Gründen – noch nicht durch Steuerbescheid festgesetzt, hat der Steuerschuldner dennoch eine Zahlung zu leisten.

Wir empfehlen ausdrücklich nicht von der Lösung über Vorauszahlungen nach § 29 GrStG Gebrauch zu machen, da hiermit – wie nachfolgend dargestellt – erheblicher Verwaltungsaufwand entstehen wird.

Auf der Grundlage des § 29 GrStG hat dieser nämlich bis zur Bekanntgabe seines (ggf. neuen) Steuerbescheids zu den jeweiligen Fälligkeitstagen Vorauszahlungen unter Zugrundelegung der zuletzt festgesetzten Jahressteuer zu entrichten. Hier ist auf die Abrechnungsregelung des § 30 GrStG hinzuweisen. Das bedeutet, ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids zu entrichten waren, kleiner als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorausgegangenen Fälligkeitstage ergibt, so ist der Unterschiedsbetrag innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten. Ist die Summe der Vorauszahlungen, die bis zur Bekanntgabe des neuen Steuerbescheids entrichtet worden sind, allerdings größer als die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, so wird der Unterschiedsbetrag nach Bekanntgabe des Steuerbescheids durch Aufrechnung oder Zurückzahlung direkt ausgeglichen.



17.01.2025

Seite 4 / 4

— Hatte der Steuerschuldner bis zur Bekanntgabe der Jahressteuer keine Vorauszahlungen nach § 29 GrStG zu entrichten, so hat er die Steuer, die sich nach dem bekanntgegebenen Steuerbescheid für die vorangegangenen Fälligkeitstage ergibt, innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids zu entrichten, sog. Nachentrichtung der Steuer nach § 31 GrStG.

Mit freundlichen Grüßen

—  
  
Moritz Petry