

TOP 14 a)

19/2025



Bürgermeister Stephan Hinz
Rathaus der Gemeinde Budenheim
Berliner Straße 3

55257 Budenheim

Budenheim, den 11.11.2025

Anfrage: Grundsteuer B

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hinz,

aufgrund der Grundsteuerreform, die ab Januar 2025 in Kraft trat, kam es für einige Wohneigentümer zu erheblichen Mehrbelastungen. Im Februar 2025 hat das Land Rheinland-Pfalz beschlossen, dass Kommunen künftig in der Grundsteuer B zwischen Wohnimmobilien und Nichtwohnimmobilien differenzierte Hebesätze einführen dürfen. Unter diesem Aspekt sind die nachfolgenden Fragen zu verstehen.

Wie ist die jeweilige Entwicklung der Einnahmen der Grundsteuer B für die Jahre 2024 und für 2025 getrennt nach:

1. bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG (Wohngrundstücke)
2. bebaute Grundstücke im Sinne des § 249 Abs. 1 Nr. 5 bis 8 BewG (Nichtwohngrundstücke).
3. Anteil an baureifen, aber unbebauten Grundstücke

Wir bitten um Mitteilung der entsprechenden Zahlen zu den jeweiligen Einnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Gores

Fraktionsvorsitzender, FW OV Budenheim



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Gemeindeverwaltung · Postfach 1140 55253 Budenheim

FREIE WÄHLER / OV Budenheim
Fraktionsvorsitzender
Herr Friedhelm Gores
Georg-Unkelhäußer-Straße 36
55257 Budenheim

Dienstgebäude  : Berliner Str. 3
55257 Budenheim
Auskunft erteilt : Bürgermeister Hinz
Zimmer-Nr. : 18
Telefon-Durchwahl : 06131/299-101
E-Mail-Adresse : stephan.hinz@budenheim.de

Ihr Zeichen :
Ihr Schreiben v. : 11.11.2025
Aktenzeichen : Anfragen

Budenheim, 26. November 2025

Anfrage vom 11.11.2025 (Nr. 19/2025) betreffend Grundsteuer B

Sehr geehrter Herr Gores,

das Land-Rheinland-Pfalz hat das vom Bundestag am 26.11.2019 beschlossene „Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts“ (Grundsteuer-Reformgesetz) bei der Besteuerung des Grundbesitzes „eins zu eins“ umgesetzt; für die Kommunen im Lande war - wie analog bei acht weiteren Bundesländern - somit die Anwendung des sog. „Bundesmodells“ zum Stichtag 01.01.2025, mithin die Festlegung eines einheitlichen Hebesatzes bei der Grundsteuer B verpflichtend und alternativlos.

Die Fraktionen der SPD, von Bündnis90/Die Grünen und der FDP hatten am 12.12.2024 das „Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze“ (Grundsteuerhebesatzgesetz Rheinland-Pfalz - GrStHsGRP) in den Landtag eingebracht; der Landtag hat bereits nach der zweiten Lesung am 19.02.2025 den Entwurf als Gesetz beschlossen. Die Gesetzesregelung sieht vor, dass seit der Gesetzesverkündung am 01.03.2025 eine Differenzierung bei der Grundsteuer B erfolgen kann für:

- unbebaute Grundstücke auf Grundlage des § 246 Bewertungsgesetz (BewG),
- bebaute Grundstücke auf Grundlage des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG sowie
- bebaute Grundstücke auf Grundlage des § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG.

Die Hebesatzdifferenzierung erfolgt auf Grundlage von Entscheidungen (Hebesatzsatzung oder mittels Haushaltssatzung) durch Beschluss des Gemeinderats; eine Verpflichtung der Gemeinden, unterschiedliche Hebesätze festzulegen, besteht dabei nicht.

Der Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz hat vor einigen Wochen eine Umfrage bei seinen Mitgliedern durchgeführt, um einen Überblick zu erhalten, wie viele Kommunen die Option zur Einführung differenzierter Hebesätze bereits genutzt haben bzw. diese Option künftig erwägen; das Auswertungsergebnis, welches hilfreich für die Erörterung in dieser Sache im Budenheimer Gemeinderat sein könnte, liegt allerdings bis dato noch nicht vor.

Öffnungszeiten
Montag-Freitag 7.30 - 11.45 Uhr
Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr

Telefon
06139/299-0
Bitte Durchwahl benutzen
Internet-Adresse:
<http://www.budenheim.de>

Telefax
06139/299-301
E-Mail-Adresse:
info@budenheim.de

Konten der Gemeindekasse
51535 Budenheimer Volksbank (BLZ 550 613 03) 123 30-606 Postgiroamt Frankfurt/M. (BLZ 500 100 60)
122879018 Mainzer Volksbank (BLZ 551 900 00) 140000225 Sparkasse Mainz (BLZ 550 501 20)

Die Messbescheide des Finanzamtes betreffend die Grundsteuern A und B werden erstmals für das Jahr 2025 den Gemeinden ausschließlich auf digitalem Wege über das ELSTER-Portal bereitgestellt, dort abgerufen und sodann in die Finanzsoftware übernommen; Steuermessbescheide für zurückliegende Jahre werden nach wie vor per Post verschickt und manuell eingegeben.

In den digitalen Datensätzen für die jeweiligen Grundsteuerobjekte sind u.a. Ziffern für 9 unterschiedliche Grundstücksarten hinterlegt.

Neben der Grundstücksart 1 (unbebaute Grundstücke gemäß § 246 BewG) werden die „Wohngrundstücke“ in vier verschiedene Grundstücksarten (2 bis 5) gemäß § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG aufgeschlüsselt; unter den Grundstücksarten 6 bis 9 sind die „Nichtwohngrundstücke“ i.S.d. § 249 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BewG erfasst.

Tatsächlich gibt es auch digitale Datensätze des Finanzamtes, in denen keine Grundstücksart hinterlegt worden ist; diese wurden softwareseitig in der „Auffanggrundstücksart“ 0 eingeordnet.


Bislang werden alle 10 Grundstücksarten mit einem einheitlichen Hebesatz (2025 = 500 v.H.) veranlagt; bei der optionalen Festsetzung kann die Grundstücksart 1 einen eigenen Hebesatz erhalten; ebenso die Grundstücksarten 2 bis 5 sowie 6 bis 9.

Bei der Grundstücksart 0 wäre in Zusammenarbeit mit dem Finanzamt noch eine sachgerechte Zuordnung hinsichtlich der verschiedenen Grundstücksarten (1 bis 9) zu treffen.

Dies vorausgeschickt wir die im Betreff genannte Anfrage nach Auswertung der Datenbestände von rd. 3.700 Steuerobjekten im Gemeindegebiet wie folgt beantwortet:

Grundsteuerart	Messbetrag 2025	Messbetrag 2024
1 (unbebaut)	15.671,69 €	5.145,52 €
2 (Einfamilienhäuser)	97.157,68 €	75.643,61 €
3 (Zweifamilienhäuser)	30.382,17 €	29.132,87 €
4 (Mietwohngrundstücke)	34.325,59 €	39.442,11 €
5 (Wohnungseigentum)	76.142,44 €	81.919,39 €
6 (Teileigentum)	10.482,13 €	8.588,40 €
7 (Geschäftsgrundstücke)	33.835,13 €	68.473,34 €
8 (gemischt genutzte Grundstücke)	13.211,14 €	14.792,22 €
9 (sonstige bebaute Grundstücke)	1.605,67 €	1.544,28 €
0 (ohne Grundstücksart 1 bis 9)	4.569,95 €	19.573,65 €
Hebesatz (v.H.)	500	465
Grundsteueraufkommen	1.586.917,95 €	1.600.787,56 €

Mit freundlichen Grüßen



(Stephan Hinz)
Bürgermeister