

**Bürgerversammlung
am 12.12.2024
in Obertshausen**

Die Grundsteuerreform in Hessen

Sascha Sauder, Hessischer Städtetag

Die Grundsteuerreform in Hessen

Rechtliche Grundlagen

Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz:

Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Gemeinden zu. Den Gemeinden ist das Recht einzuräumen, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze festzusetzen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Rechtliche Grundlagen

Mehrstufiges Verfahren

§ 5 Hessisches Grundsteuergesetz: Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen.

§ 18 Abs. 1 Abgabenordnung: Für die Festsetzung der Steuermessbeträge ist bei der Grundsteuer das Lagefinanzamt örtlich zuständig. Lagefinanzamt: Das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Rechtliche Grundlagen

Gemeinden setzen lediglich den Hebesatz fest

§ 25 Abs. 1 Grundsteuergesetz: Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).

Abs. 4 Nr. 2: Der Hebesatz muss für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke jeweils einheitlich sein.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Aktuell gültiges Grundsteuerrecht

Einheitswerte als Grundlage der Messbeträge:

Die Einheitswerte für Grundstücke wurden zuletzt in den Jahren 1935 (Ostdeutschland) bzw. 1964 (Westdeutschland) festgesetzt und seitdem nur pauschal prozentual erhöht.

Sie betragen meist nur einen Bruchteil des Verkehrswerts und spiegeln auch die tatsächlichen Wertverhältnisse der Grundstücke nicht wider, da sich in unterschiedlichen Gebieten die Grundstückswerte sehr verschieden entwickelt haben.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Urteil vom 10. April 2018:

Verschiedene Vorschriften zur Feststellung der Einheitswerte (bisherige Bemessungsgrundlage) sind verfassungswidrig und verstoßen gegen den Gleichheitssatz in Art. 3 Abs. 1 GG.

Spätestens ab dem Jahr 2025 muss die Grundsteuer auf der Grundlage einer neuen Bemessungsgrundlage berechnet und erhoben werden. Die veralteten Einheitswerte waren nicht mehr realitätsgerecht.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Folge: Grundsteuerreform

Hessen entscheidet sich für ein vom Bundesmodell abweichendes Berechnungsverfahren für die Grundsteuerermessbeträge:

Das Flächen-Faktor-Modell

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

- Vergleichsweise einfache Grundsteuer
- Grundstückseigentümer müssen lediglich die Grundstücksgröße (Bodenfläche) und die Wohn- bzw. Gebäudefläche bei ihrer Erklärung angeben
- Wertunabhängigkeit des Modells: Die Bodenrichtwerte bilden lediglich die Berechnungsgrundlage für den Faktor

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

Ermittlung der Grundsteuer in mehreren Schritten:

1. Berechnung der Flächenbeträge durch das Finanzamt
2. Anwendung des Faktors
3. Berechnung der Grundsteuer durch die Kommune

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

1. Berechnung der Flächenbeträge:

- Fläche des Grund und Bodens mit 0,04 Euro pro m²
- Zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen mit 0,50 Euro pro m²
Wohnfläche, durch Reduktion der Messzahl auf 70 Prozent effektiv 0,35 Euro pro m²
- Anders als zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche: 0,50 Euro pro m²

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

2. Anwendung des Faktors:

Der Faktor fällt umso höher aus je besser die Lage ist. Zur Beurteilung wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen (Katasterverwaltung).

Formel:
$$\text{Faktor} = \left[\frac{\text{Bodenrichtwert nach Abs. 2}}{\text{durchschnittlicher Bodenrichtwert nach Abs. 3}} \right]^{0,3}$$

Erg.: Grundsteuermessbetrag

Die Grundsteuerreform in Hessen

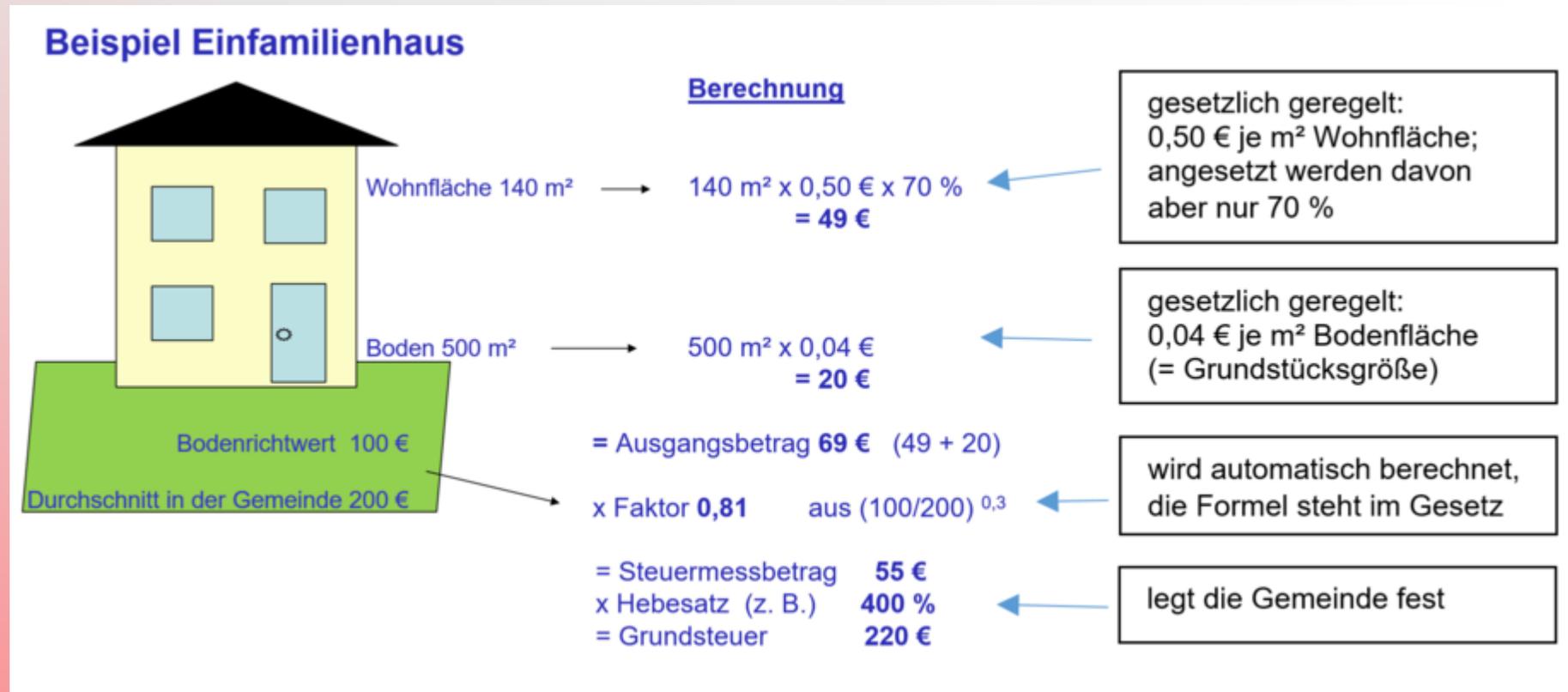
Hessisches Flächen-Faktor-Modell

3. Berechnung der Grundsteuer durch die Kommune

Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem im Rahmen der Reform anzupassenden Hebesatz.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell



Quelle: <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/grundsteuer-b-in-hessen>

Die Grundsteuerreform in Hessen

Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität als politisches Versprechen:

LT-Drucksache 20/11436, Beantwortung einer kleinen Anfrage durch Herrn Staatsminister Boddenberg:

„Die Hessische Steuerverwaltung wird den Kommunen eine Hebesatzempfehlung übermitteln, um die politisch zugesagte Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform bezogen auf die jeweilige Kommune zu ermöglichen. [...] Trotz Aufkommensneutralität können sich die einzelnen Grundsteuerzahlungen ändern. Es ist daher möglich, dass einige Eigentümerinnen und Eigentümer eine höhere Grundsteuer zahlen werden, andere hingegen eine geringere. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer bzw. den ihr zugrundeliegenden Einheitswerten.“

Die Grundsteuerreform in Hessen

Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität bezogen auf die Grundsteuerreform und für die Kommune als Ganzes: Das Aufkommen soll durch die Umstellung auf das neue Grundsteuerrecht so hoch sein wie nach altem Recht.

Folge der Entscheidung des BVerfG: Einige Eigentümer werden mehr, andere weniger zahlen müssen.

Unterscheidung zwischen einer realen Erhöhung des Grundsteueraufkommens und einer reformbedingten Erhöhung des Hebesatzes.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Aufkommensneutralität

Pressemitteilung von Herrn Staatsminister Prof. Dr. Lorz vom 06.06.2024:

„Das Land kann helfen und empfehlen, die Kommunen müssen nun entscheiden. Weil allein sie die Hebesätze für die ihnen komplett zustehende Grundsteuer festlegen dürfen, können die Berechnungen des Landes lediglich Empfehlungen sein. Sie stehen aber nun allen transparent zur Verfügung und können Kommunen wie Bürgerinnen und Bürgern Orientierung geben. Die Kommunen sind nicht an die Hebesatzempfehlungen gebunden und sie können von ihnen abweichen, insbesondere, um ihrer **Verpflichtung zum Haushaltsausgleich** nachzukommen.“

Die Grundsteuerreform in Hessen

Exkurs: Kommunalfinanzen

Einnahmen:

Kommunen stehen für 25 Prozent der öffentlichen Ausgaben, aber nur 15 Prozent der Steuereinnahmen.

Folge: Kommunen sind auf finanzielle Zuweisungen durch das Land angewiesen. Dies erfolgt etwa im Kommunalen Finanzausgleich.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Exkurs: Kommunalfinanzen

Einnahmen:

Finanzplanungserlass für das Jahr 2024, mit dem die Kommunen bis zum Herbst des Jahres auch ihre Haushalte für das Jahr 2025 geplant haben, ging von kräftigem Aufwuchs der Landesmittel aus:

7.475 Mio. Euro für alle 442 hessischen Kommunen. Zuwachs um 540 Mio. Euro gegenüber 2024.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Exkurs: Kommunalfinanzen

Einnahmen:

Lage im Finanzplanungserlass 2025:

Zuwachs beträgt lediglich 196 Mio. Euro, 7.131 Mio. Euro als neues Ausgleichsvolumen.

Für Obertshausen bedeutet dies konkret etwa Mindereinnahmen von 0,9 bis 1,1 Mio. Euro

Die Grundsteuerreform in Hessen

Exkurs: Kommunal финанzen

Ausgaben:

Viele Städte sind nicht mehr dazu in der Lage, die von Bund und Land übertragenen Aufgaben zu erfüllen, da sie strukturell unterfinanziert sind.

Aktuelle Beispiele hierfür sind etwa der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung an Grundschulen sowie das Konsumcannabisgesetz, bei denen das Land den Vollzug ohne ausreichende Finanzierung auf sie delegiert hat.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Exkurs: Kommunal финанzen

Ausgaben:

Auch die Landkreise sind von der geschilderten Situation betroffen und reagieren möglicherweise mit einer Erhöhung der Kreisumlagehebesätze. Dies führt für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden zu weiteren Belastungen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Exkurs: Kommunalfinanzen

Folge:

Der Hessische Städtetag empfiehlt den aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen nach Möglichkeit zu folgen. Mindereinnahmen oder Mehrausgaben können im Hinblick auf die Verpflichtung zum Haushaltsausgleich jedoch eine Abweichung rechtfertigen.

Um Leistungen wie etwa das Deutschland-Ticket oder die Kinderbetreuung erbringen zu können, sind die Städte auf finanzielle Spielräume angewiesen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Berechnung:

Gemeinde	Steuerart	GrStMB alt	GrStMB neu	Quotient
XY	GrdSt A	5.000 €	4.000 €	0,8
	GrdSt B	40.000 €	45.000 €	1,125

Grundsteuer A: Bisherigen Hebesatz durch 0,8 teilen.

Grundsteuer B: Bisherigen Hebesatz durch 1,125 teilen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Grundsteuer A: Verschiebung des Wohnteils bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft zur Grundsteuer B.

Die Steuerverwaltung hat bei der Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze bereits bei den alten Messbeträgen die Wohnteile aus dem Volumen der Grundsteuer A herausgerechnet und sie zum Volumen der Grundsteuer B addiert, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Auswirkungen auf Messbeträge und Hebesätze:

Flächen-Faktor-Modell stellt maßgeblich auf die Größe der Flächen ab.

Daher insbesondere im ländlichen Raum höhere Messbeträge und daraus resultierend sinkende Hebesatzempfehlungen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Kennz.	Kommune	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
438005	Heusenstamm	1327,57	377,57
434008	Oberursel (Taunus)	1275,70	328,70
438006	Langen	1268,77	418,77
432022	Seeheim-Jugenheim	1212,93	362,93
434010	Steinbach (Taunus)	1207,55	307,55
432014	Mühltal	1123,14	273,14
432016	Ober-Ramstadt	1042,72	192,72
434001	Bad Homburg v.d. Höhe	1022,04	332,04
432003	Bickenbach	1015,46	258,46

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Kennz.	Kommune	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
533005	Elbtal	116,17	-113,83
634025	Wabern	146,25	-183,75
435003	Biebergemünd	150,47	-69,53
632014	Neuenstein	152,35	-217,65
435012	Gründau	156,45	-43,55
533001	Beselich	166,42	-113,58
631022	Rasdorf	166,54	-198,46
631005	Ehrenberg	170,33	-209,67
631019	Nüsttal	173,45	-191,55

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Kennz.	Kommune	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
438006	Langen	1268,77	418,77
434005	Königstein im Taunus	944,84	404,84
438005	Heusenstamm	1327,57	377,57
436001	Bad Soden am Taunus	996,70	364,70
432022	Seeheim-Jugenheim	1212,93	362,93
434001	Bad Homburg v.d. Höhe	1022,04	332,04
434008	Oberursel (Taunus)	1275,70	328,70
434010	Steinbach (Taunus)	1207,55	307,55

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Kennz.	Kommune	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
636010	Ringgau	439,09	-520,91
636009	Neu-Eichenberg	312,56	-447,44
439010	Lorch (Rhein)	603,96	-446,04
632013	Nentershausen	213,78	-436,22
632005	Cornberg	264,62	-435,38
632020	Wildeck	293,37	-431,63
437005	Brombachtal	635,66	-414,34
636013	Wanfried	333,45	-396,55

Die Grundsteuerreform in Hessen

Modellrechnung

Lage	Messbetrag alt	Messbetrag neu	Hebesatz 600% alt	Hebesatz 600% neu	Differenz
Haus 1	139,24 €	56,00 €	835,44 €	336,00 €	-499,44 €
Haus 2	17,15 €	76,00 €	102,90 €	456,00 €	353,10 €
Gesamt	156,39 €	132,00 €	938,34 €	792,00 €	-146,34 €

Quotient Grundsteuermessbeträge: 0,844
 Bisheriger Hebesatz durch Quotient: 710,86

Die Grundsteuerreform in Hessen

Modellrechnung

Lage	Messbetrag alt	Messbetrag neu	Hebesatz 600% alt	Hebesatz 710,86% neu	Differenz
Haus 1	139,24 €	56,00 €	835,44 €	398,08 €	-437,36 €
Haus 2	17,15 €	76,00 €	102,90 €	540,26 €	437,36 €
Gesamt	156,39 €	132,00 €	938,34 €	938,34 €	0,00 €

Die Grundsteuerreform in Hessen

Aufkommen pro Einwohner

Alternative Betrachtungsweise: Grundsteueraufkommen je Einwohner am Beispiel Obertshausen

Aufkommen 1. HJ 2024	3.232.989
EW 30.09.2023 Z22	25.185
Aufkommen je EW	128
Durchschnitt LK OF	146

Quelle der Daten: HSL, Berechnungen: HStT

Die Grundsteuerreform in Hessen

Verhältnis Gewerbe und Wohnen

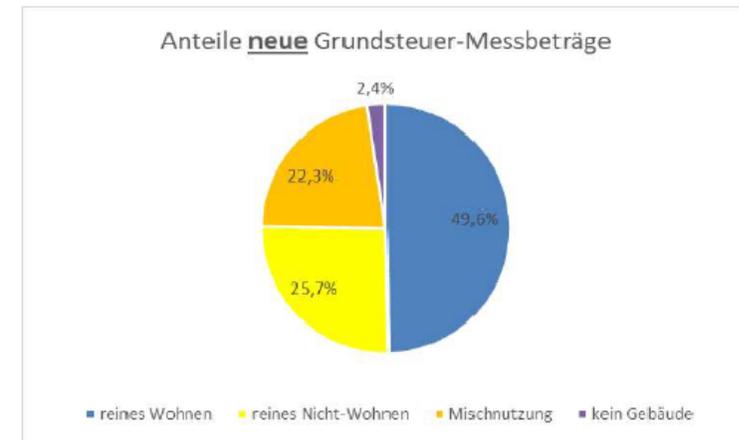
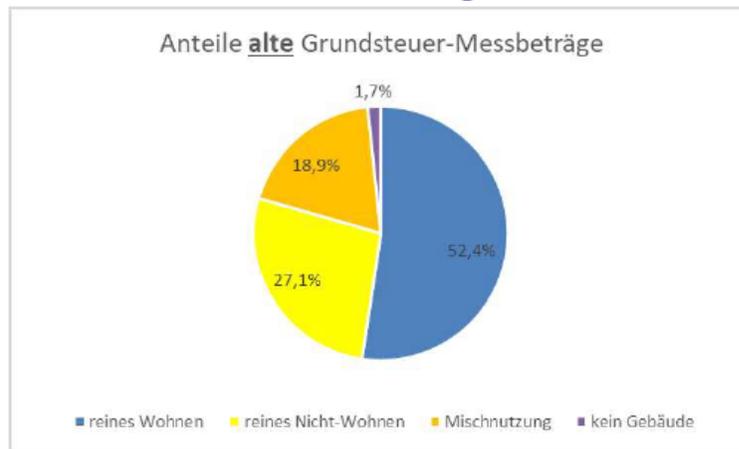
Belastungsverschiebung zwischen Gewerbe und Wohnen beim Bundesmodell:

- Differenziertes Hebesatzrecht in Ländern mit Bundesmodell teilweise umgesetzt
- Rechtmäßigkeit umstritten
- Bei dem hessischen Modell besteht dieses Problem nicht

Die Grundsteuerreform in Hessen

Verhältnis Gewerbe und Wohnen

Anteile von Grundstücksgruppen an der hessenweiten Summe der alten und neuen Steuermessbeträge B



Anteile Gruppe „reines Wohnen“ und „reines Nicht-Wohnen“ sinken leicht



Anteile Gruppe „Mischnutzung“ und „kein Gebäude“ steigen leicht

Die Grundsteuerreform in Hessen

Rechtsschutz

Gegen Grundsteuerbescheid der Kommune:

- Widerspruch entsprechend Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen Messbetragsbescheid der Finanzverwaltung:

- Einspruch entsprechend Rechtsbehelfsbelehrung

Die Grundsteuerreform in Hessen

Rechtsschutz

Fehler bei der Erklärungsabgabe:

Je nach Art des Fehlers und wie dieser entstanden ist, wäre unter den gesetzlichen Voraussetzungen eine Korrektur des ursprünglichen Messbescheids möglich. Diese Änderung des Grundlagenbescheides würde folglich zu einer (ggf. auch rückwirkenden) Änderung des Grundsteuerbescheids führen.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Rechtsschutz

Fehler bei der Erklärungsabgabe:

Die fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 HGrStG erfolgt nach § 9 Abs. 2 S. 1 HGrStG erst zum 1. Januar des Folgejahres.

Allgemeine Aussagen zur Korrektur eventuell fehlerhafter Bescheide über den Grundsteuermessbetrag infolge falscher Angaben von Steuerpflichtigen nur schwierig möglich.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!