

Grundsteuerreform 2025

Auswirkungen für die Stadt Griesheim



Grundsteuerarten

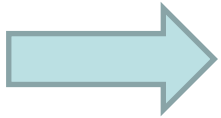
- **Grundsteuer A (agrarisches)**
 - Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
- **Grundsteuer B (baulich)**
 - Bebaute und unbebaute Grundstücke
- **Grundsteuer C (in Hessen ab 2025 möglich)**
 - Baureife Grundstücke



Bisheriges Recht

- Grundsteuer basiert für ältere Grundstücke auf veralteten Werten aus der Hauptfeststellung des Jahres 1964
- Seither keine weiteren Hauptfeststellungen und Reformen des Grundsteuerrechts
- Neuere Grundstücke sind mit aktuelleren Zahlen bewertet
- Dadurch unterschiedliche Grundsteuer für vergleichbare Grundstücke in ähnlicher Lage
- Zunehmende Ungerechtigkeit
- Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer waren unter anderem:
 - Baujahr des Gebäudes
 - Ausstattung des Gebäudes
 - Grundstücksgröße nur mit untergeordneter Bedeutung

Bisheriges Recht



Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018



- Unvereinbarkeit der Bewertung mit Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz
- Bisherige Bewertung besitzt Gültigkeit bis 31.12.2024
- Neuregelung muss zum 01.01.2025 in Kraft treten


Bisheriges Recht

- Einer der Leitsätze aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 lautet:

„Das Aussetzen der im Recht der Einheitsbewertung ursprünglich vorgesehenen periodischen Hauptfeststellung seit dem Jahr 1964 führt bei der Grundsteuer zwangsläufig in zunehmendem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch Wertverzerrungen, die jedenfalls seit dem Jahr 2002 weder durch den vermiedenen Aufwand neuer Hauptfeststellungen noch durch geringe Höhe der individuellen Steuerlast noch durch Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt sind.“



Neues Grundsteuerrecht in Hessen

- Unterschiedliche Bewertungsmethoden der Bundesländer
- Hessen wählt das **Flächen-Faktor-Verfahren**
 - Relativ einfaches Verfahren
 - Maßgeblich sind:
 - a) Grundstücksgröße und Wohnfläche
 - b) Bodenrichtwert
 - Aufkommensneutralität  Belastungsneutralität
 - Ziel: Grundsteuererträge für die Kommunen sollen gleichbleiben

Auswirkungen der Grundsteuerreform in Hessen

1. Veränderung der Messbeträge:

- Grundstücke mit neuerer Bausubstanz, wie z. B. in Neubaugebieten, wurden bisher eher höher und werden künftig tendenziell niedriger bewertet.
- Grundstücke mit älterer Bausubstanz, wie z. B. in alten Ortskernen, wurden bisher eher niedriger und werden künftig tendenziell höher bewertet.

2. Veränderung der Hebesätze, um Aufkommensneutralität zu erreichen

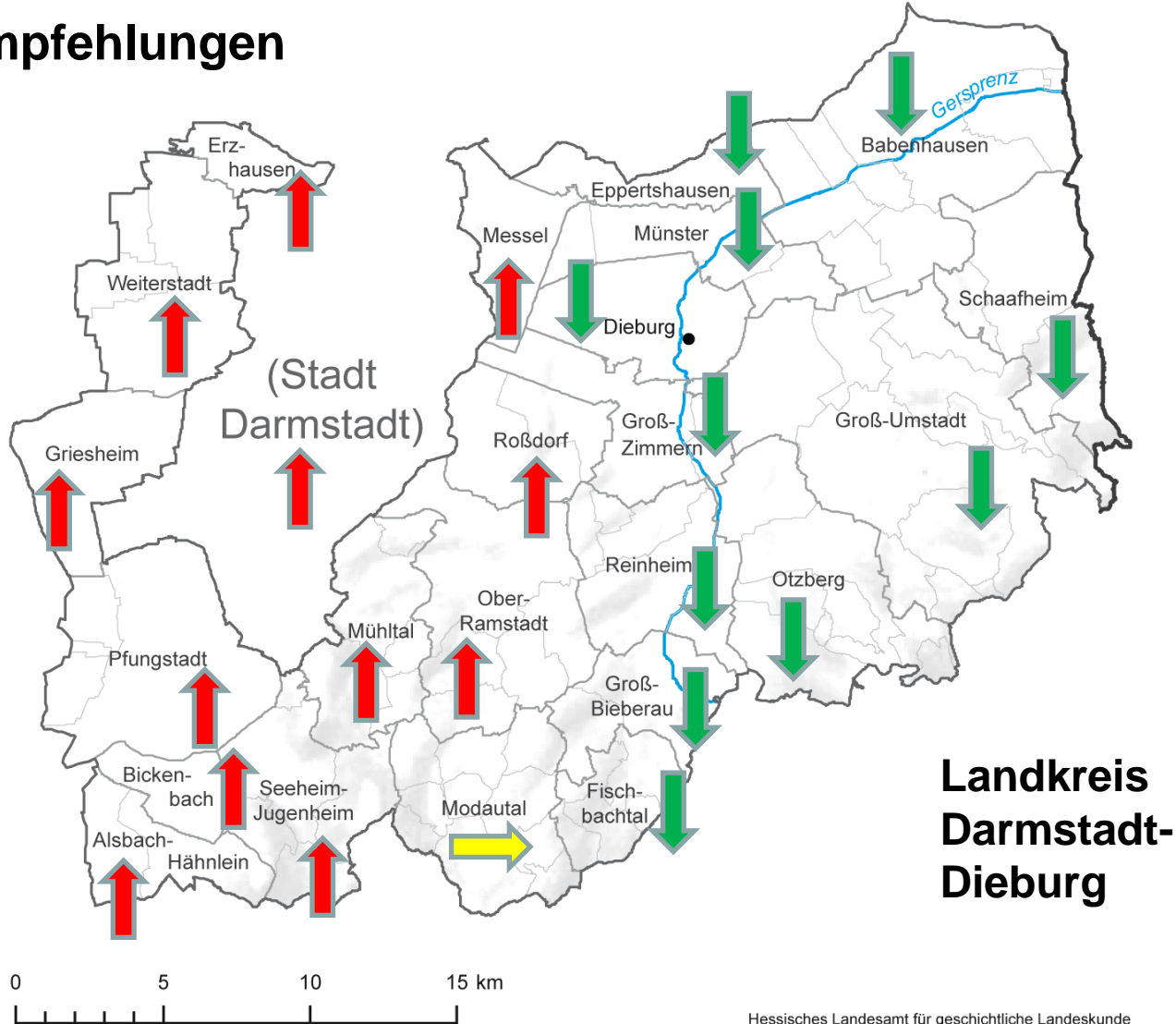
- Hebesatzerhöhungen bei Kommunen im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und rund um Darmstadt
- Senkung der Hebesätze in eher ländlich geprägten Kommunen mit oftmals größeren Grundstücksparzellen

Hebesatzempfehlungen

- Empfehlung für die 421 hessischen Städte und Gemeinden bezüglich der Grundsteuer B
 - Senkung des Hebesatzes : 344 Kommunen
 - Erhöhung des Hebesatzes : 72 Kommunen
(u. a. Griesheim)
 - Beibehaltung des Hebesatzes : 5 Kommunen
- Ähnlich verhält es sich bei der Grundsteuer A.



Hebesatzempfehlungen



Hebesatzempfehlungen

- Auswirkungen für die Stadt Griesheim bei Aufkommensneutralität



Steuerart	Bisher gültiger Hebesatz	Empfohlener Hebesatz
Grundsteuer A	650 %	912,93 %
Grundsteuer B	650 %	948,93 %

Hebesatzempfehlungen

- Mathematische Überlegungen führen zu folgendem Ergebnis:



Die Summe aller Messbeträge sinkt



Die Hebesätze steigen

Hebesatzempfehlungen

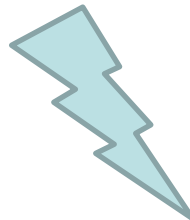
- Jährlicher Ertrag Grundsteuer B 2024 bei einem aktuellen Hebesatz von 650 %

ca. 8 Mio. €



- Jährlicher Ertrag Grundsteuer B 2025 bei einer fiktiven Beibehaltung des bisherigen Hebesatzes von 650 %

ca. 5,5 Mio. €



Minderertrag von
ca. 2,5 Mio. €

Beispielberechnungen

- Abstraktes Beispiel

	Grundstücks- fläche	Wohn- fläche	Grundsteuer- betrag bisher	Grundsteuer- betrag künftig
Grundstück mit Zweifamilienhaus im alten Ortskern	600 m ²	120 m ²	600,00 €	1.000,00 €
Grundstück mit Zweifamilienhaus im Neubaugebiet	600 m ²	120 m ²	1.800,00 €	1.000,00 €

Beispielberechnungen

- Konkrete Beispiele Grundsteuer B (Teil 1)

Grundstücksart	Grundstücksfläche	Grundsteuerbetrag bisher (Hebesatz 650 %)	Grundsteuerbetrag künftig (Hebesatz 949 %)	Grundsteuerbetrag Differenz
Grundstück mit Einfamilienhaus im Neubaugebiet Nord V	265 m ²	994,60 €	664,30 €	- 330,30 €
Grundstück mit Zweifamilienhaus im alten Ortskern	672 m ²	705,68 €	892,06 €	+ 186,38 €
Eigentumswohnung in den Hochhäusern im Osten der Stadt	11.086 m ²	323,36 €	199,29 €	- 124,07 €
Grundstück im Gewerbegebiet Rübgrund	3.910 m ²	9.428,76 €	12.299,04 €	+ 2.870,28 €

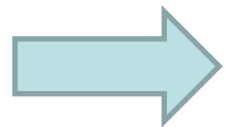
Beispielberechnungen

- Konkrete Beispiele Grundsteuer B (Teil 2)

Grundstücksart	Messbetrag bisher	Messbetrag künftig	Grundsteuerbetrag bisher (Hebesatz 650 %)	Grundsteuerbetrag künftig (Hebesatz 949 %)	Grundsteuerbetrag Differenz
Eigentumswohnung in der Stadtmitte	60,30 €	27,00 €	391,95 €	256,23 €	- 135,72 €
Grundstück mit Nebengebäuden im alten Ortskern	73,77 €	80,00 €	479,51 €	759,20 €	+ 279,69 €
Grundstück mit Zweifamilienhaus im alten Ortskern	149,26 €	55,00 €	970,19 €	521,95 €	- 448,24 €
Wohn- und Gewerbegrundstück in der Stadtmitte	517,89 €	635,00 €	3.366,29 €	6.026,15 €	+ 2.659,86 €

Messbetrag ↔ Hebesatz

- Öffentlichkeitswirksam ist zunächst der Hebesatz.
- Ursache der Hebesatzerhöhung ist jedoch das Sinken der Summe der Messbeträge.



Die Stadt hat keinen finanziellen Spielraum, einen niedrigeren Hebesatz zu beschließen!



- Ein Vergleich der bisherigen mit den künftigen Hebesätzen ist aufgrund der unterschiedlichen Grundlagen nicht mehr aussagekräftig.

Folgen der Grundsteuerreform für die Stadt Griesheim

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2024 über die Hebesätze für das Jahr 2025 gemäß der Empfehlungen mathematisch aufgerundet

Grundsteuer A : 913 %

Grundsteuer B : 949 %

- Beschluss einer Hebesatzsatzung zwingend erforderlich
- Ab 01.01.2025 neuer Hauptveranlagungszeitraum
- Versand der neuen Grundsteuerbescheide Anfang 2025



Folgen der Grundsteuerreform für die Stadt Griesheim

- Widerspruchsfrist von einem Monat nach Erhalt der Grundsteuerbescheide

Aber:



- Stadt Griesheim kann in der Regel **nicht** abhelfen
- Entscheidend sind die festgesetzten Grundsteuermessbeträge
- Verweis auf das Finanzamt Darmstadt
- Antrag auf Änderung des Grundsteuermessbetrags auch nach Ablauf der Einspruchsfrist noch möglich



Links

- Informations- und Serviceangebot der Hessischen Steuerverwaltung unter:

finanzamt.hessen.de

- Erklärvideo zu den Hebesatzempfehlungen unter:

[finanzamt.hessen.de/video/erklaerfilm-zu-den hebesatzempfehlungen-2025-der-hessischen-steuerverwaltung](https://finanzamt.hessen.de/video/erklaerfilm-zu-den-hebesatzempfehlungen-2025-der-hessischen-steuerverwaltung)

- Weitere Information rund um die Grundsteuerreform für Griesheim

griesheim.de/verwaltung-buergerservice/grundsteuer-und-grundsteuerreform-2025

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

