

# Grundsteuer

Grundsteuerreform, Messbetrag und Hebesatz

---



## Grundsteuerarten

- **Grundsteuer A (agrarisches)**

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke



- **Grundsteuer B (baulich)**

- Bebaute und unbebaute Grundstücke

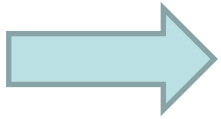


- **Grundsteuer C (in Hessen ab 2025 möglich)**

- Baureife Grundstücke



## 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 ist am 01.01.2025 in Kraft getreten

## 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

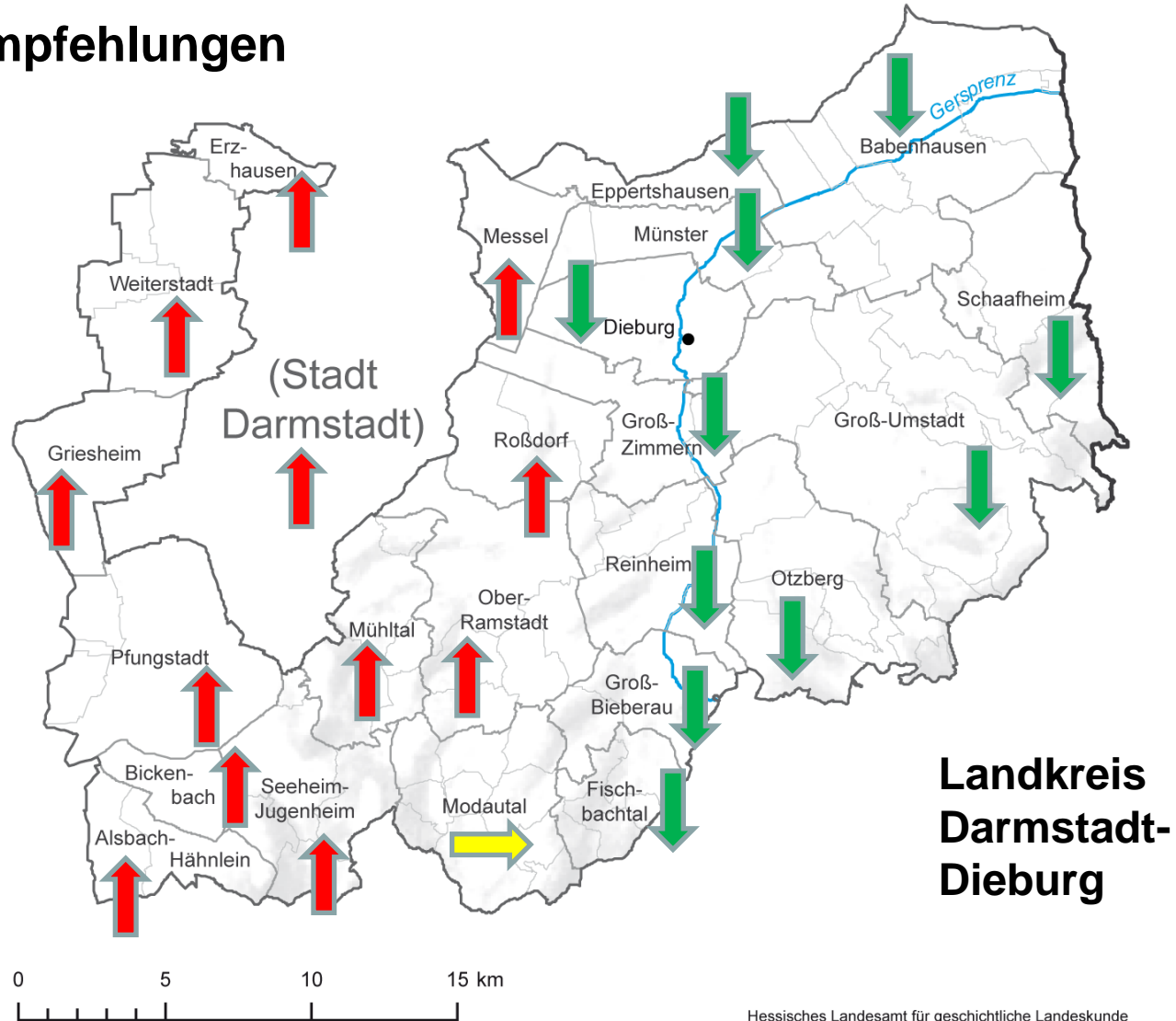
- Hebesatzerhöhungen bei Kommunen im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und rund um Darmstadt
- Senkung der Hebesätze in eher ländlich geprägten Kommunen mit oftmals größeren Grundstücksparzellen

## 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

- Mathematische Überlegungen führen zu folgendem Ergebnis:



Die Summe aller Messbeträge sinkt



Die Hebesätze steigen

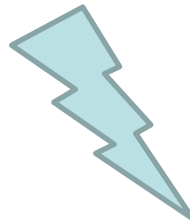
## Hebesatzbeschluss

- Voraussichtlicher Ertrag Grundsteuer B 2025 bei einem aktuellen Hebesatz von 1.290 %

ca. 10,5 Mio. €

- Aktuell tatsächlich eingebuchter Ertrag Grundsteuer B 2025 bei einem aktuellen Hebesatz von 1.290 %

ca. 10,1 Mio. €



Minderertrag von  
ca. 400 T€



## Gründe für den Minderertrag

- Von der Fachabteilung sind rückständige Fälle zu bearbeiten, die im Jahr 2025 bisher noch keinen Grundsteuerbescheid erhalten haben.
- Zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer haben oftmals versehentlich oder unwissend Daten angegeben, die zu einem zu hohen Messbetrag geführt haben und die nachträglich nach unten korrigiert wurden.
- Es liegt die Vermutung nahe, dass die Hessische Steuerverwaltung die empfohlenen Hebesätze zu niedrig berechnet hat. Diese Vermutung wird im Übrigen auch von anderen Kommunen geteilt.

**Stadt Flörsheim**  
**„500.000 Euro**  
**Grundsteuer zu**  
**wenig“ – Fehlerhafte**  
**Berechnungen?“**

**(Auszug aus dem**  
**Groß-Gerauer Echo**  
**vom 8. Juli 2025)**

Griesheim hat die **höchste Einwohnerzahl im Landkreis**

→ **Mehr Einwohner = höhere Kosten** für Bereitstellung von Infrastruktur

... und die **höchste Einwohnerdichte**

→ Daher: Pro Kopf **kleinere Grundstücke und Häuser**, somit im Schnitt **geringere Messbeträge** pro Grundstück = **geringere Einnahmen aus der Grundsteuer B**



... außerdem ist Griesheim die **drittjüngste Kommune** im Landkreis

→ Viele Kinder und damit auch hoher Bedarf an Kinderbetreuung, Spielplätzen, Einrichtungen für Jugendliche

## In Griesheim gibt es Grundstücke, für die ...

- ... trotz des erhöhten Hebesatzes von 1.290 % aufgrund des niedrigeren Messbetrags und einer geringen Grundstücksfläche weniger Grundsteuer zu zahlen ist als im Jahr 2024.



## In einigen hessischen Gemeinden im ländlichen Bereich gibt es Grundstücke, für die ...

- ... trotz des verringerten Hebesatzes von zum Teil unter 500 % aufgrund des stark erhöhten Messbetrags und einer in der Regel größeren Grundstücksfläche mehr Grundsteuer zu zahlen ist als im Jahr 2024.



## Aspekte, die den hohen Hebesatz in Griesheim begründen:

- Anstieg des Hebesatzes aufgrund sinkender Messbeträge
- Erschließung zahlreicher Neubaugebiete
- Überwiegend kleine Grundstücksparzellen
- Griesheim als Stadt im Einzugsgebiet von Darmstadt
- Hohe Zuzugsraten und gute Infrastruktur
- Senkung der Hebesätze im östlichen Kreis Darmstadt-Dieburg
- Bildung von Wohnungseigentum mit geringen Messbeträgen
- Einwohnerstärkste Kommune im Kreis Darmstadt-Dieburg
- Höchste Einwohnerdichte mit kleineren Grundstücken pro Kopf
- Drittgüngste Kommune im Kreis mit entsprechend hohem Bedarf





## Vergleich des Hebesatzanstiegs bei der Grundsteuer B

Kommune	Hebesatz 2024	Empfehlung 2025	Aktuell 2025	Veränderung prozentual (Empfehlung 2025 ./ Aktuell 2025)
Griesheim	650 %	948,93 %	1.290 %	+ 35,9 %
Riedstadt	985 %	815,10 %	1.105 %	+ 35,6 %
Roßdorf	500 %	617,68 %	913 %	+ 47,8%
Seeheim-Jugenheim	850 %	1.212,93 %	1.226 %	+ 1,0 %
Weiterstadt	450 %	587,46 %	835 %	+ 42,1 %



## Vergleich des Pro-Kopf-Aufkommens bei der Grundsteuer B

Kommune	Aktueller Hebesatz	Aktueller Haushaltsansatz	Einwohnerzahl	Grundsteuerbelastung pro Einwohner
Griesheim	1.290 %	ca. 10,5 Mio. €	30.000	ca. 350,00 €/E.
Riedstadt	1.105 %	ca. 9,4 Mio. €	25.500	ca. 369,00 €/E.
Roßdorf	913 %	ca. 4,3 Mio. €	13.000	ca. 331,00 €/E.
Seeheim-Jugenheim	1.226 %	ca. 6,6 Mio. €	16.500	ca. 400,00 €/E.
Weiterstadt	835 %	ca. 9,6 Mio. €	27.000	ca. 356,00 €/E.

**Zu zahlende Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag x lokaler Hebesatz**

Grundstücks- lage	Grundstücks- fläche	Wohn- fläche	Altes System (Hebesatz 650 %):	Nach Reform (Hebesatz 949 %):	Aktueller Stand (Hebesatz 1.290 %):	Differenz (altes System – Aktuell)
			Grundsteuermessbetrag Grundsteuerbetrag	Grundsteuermessbetrag Grundsteuerbetrag	Grundsteuermessbetrag Grundsteuerbetrag	
Reihenhaus Neubaugebiet Südwest	283 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	126,75 €	64,00 €	64,00 €	+ 1,72 €
			823,88 €	607,36 €	825,60 €	
Zweifamilien- haus alter Ortskern	823 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	73,77 €	80,00 €	80,00 €	+ 552,49 €
			479,51 €	759,20 €	1.032,00 €	

**Griesheim hat mit 1.290 % derzeit tatsächlich den höchsten Hebesatz für die Grundsteuer B im Landkreis Darmstadt-Dieburg, aber aus den genannten Gründen ...**

**... nicht den höchsten prozentualen Anstieg am Grundsteuerhebesatz.**

**... nicht die höchste Grundsteuerlast pro Kopf.**

**... trotz Hebesatzerhöhung Grundstücke mit gleicher oder sogar geringerer Grundsteuerlast.**

**→ FAZIT: Ein ausschließlicher Vergleich der bisherigen mit den aktuellen Hebesätzen, auch zwischen den einzelnen Kommunen, ist aufgrund der unterschiedlichen Grundlagen nicht mehr aussagekräftig!**



**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**

---

