

# Grundsteuer - Informationen zur Festsetzung -

## Allgemeines

Die Grundsteuer gehört ebenso wie die Gewerbesteuer zu den Realsteuern. Ihre Erhebung knüpft an das Halten von Grundbesitz an. Die Grundsteuer entfällt auf alle Arten von Grund- und Immobilienbesitz und somit auch auf Wohnungsteileigentum und Erbbaurechte. Hierbei wird die Grundsteuer unabhängig von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers und unabhängig von den individuellen Belastungen des Grundbesitzes erhoben.

Schuldner der Grundsteuer ist grundsätzlich der Eigentümer des Grundbesitzes. Gehört ein Grundstück mehreren Personen haften sämtliche Eigentümer gesamtschuldnerisch für die Grundsteuer. Die Kommune kann somit die Grundsteuer in voller Höhe bei einem der Mit-eigentümer Beitreiben, wenn beispielsweise die übrigen Eigentümer nicht zahlungsfähig sind.

Die Grundsteuer ist unterteilt in:

- die Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und
- die Grundsteuer B für bebaute und unbebaute Grundstücke

Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Grundsteuer sind:

- Grundsteuergesetz (GrStG)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- Abgabenordnung (AO)

## Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

Die Grundsteuermessbeträge, die der Grundsteuerfestsetzung zugrunde liegen, werden von den zuständigen Finanzämtern als Landesbehörde ermittelt. Für den Grundbesitz im Stadtgebiet Griesheim ist dies das Finanzamt Darmstadt. Dabei bezieht sich das Finanzamt auf die Angaben in einem entsprechenden Formular zur Feststellungserklärung, das von den jeweiligen Eigentümern auszufüllen ist. Aus dem so ermittelten Einheitswert ergibt sich der Grundsteuermessbetrag, indem die Finanzbehörde den Einheitswert mit der betreffenden Steuermesszahl nach den §§ 14 und 15 des Grundsteuergesetzes multipliziert.

Der Einheitswert und der sich daraus ergebende Grundsteuermessbetrag setzen sich aus verschiedenen Faktoren zusammen. Zu diesen Faktoren gehören beispielsweise:

- Größe der Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert und zulässige Geschossflächenzahl für das Grundstück
- Baujahr bzw. Fertigstellung des Gebäudes
- Zweck und Nutzung des bebauten Grundstücks  
(z. B. privat zu Wohnzwecken, Vermietung, Verpachtung, gewerbliche Nutzung)
- Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten
- Anzahl der Wohnungen
- Durchführung durchgreifender Modernisierungsmaßnahmen  
(z. B. Verbesserung der Leitungssysteme, Wärmedämmung der Außenwände, Einbau bzw. Modernisierung von Bädern, Verbesserung der Fenster oder der Heizungsanlage, Modernisierung des Innenausbaus wie Decken und Fußböden)

Nähere Auskünfte zur individuellen Ermittlung des Einheitswerts und des Grundsteuermessbetrags für bestimmte Grundstücke oder Wohnungseigentumseinheiten erteilt das zuständige Finanzamt Darmstadt – Bewertungsstelle – Soderstraße 30, 64283 Darmstadt, Tel. 06151 / 102-0 oder unter [www.finanzamt-darmstadt.de](http://www.finanzamt-darmstadt.de).

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts erfolgt gegenwärtig eine Neubewertung aller in Hessen befindlichen Grundstücke nach den Vorgaben des seit dem Jahr 2022 in Kraft befindlichen Hessischen Grundsteuergesetzes. Die Grundlagen der neuen Grundsteuer gelten ab dem Jahr 2025. Weitere Informationen zur Grundsteuerreform sind unter [www.grundsteuer.hessen.de](http://www.grundsteuer.hessen.de) zu finden.

### **Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer**

Gemäß den Vorschriften des Grundsteuergesetzes steht nun den Städten und Gemeinden die Entscheidung darüber zu, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist. Dieser Hundertsatz stellt den sogenannten Hebesatz dar und wird im Rahmen der Haushaltsberatungen von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Grundlage für die Grundsteuererhebung sind somit die Feststellungen des Finanzamts, die einen entsprechenden Grundsteuermessbescheid als Grundlagenbescheid erstellt. Die Städte und Gemeinden sind hierbei an die Feststellungen des Finanzamts gebunden, so dass Einwände gegen die Höhe des Grundsteuermessbetrags bei dem Finanzamt anzubringen sind, das den Grundsteuermessbescheid erstellt hat.

Aufgrund dieser Kenntnisse setzen die Kommunen die Grundsteuer in Form eines Grundsteuerbescheids fest, indem der Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz multipliziert wird.

### **Fälligkeit**

Die Grundsteuer wird nach § 28 des Grundsteuergesetzes grundsätzlich zu je einem Viertel des Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Kleinbeträge, die 15,00 € nicht übersteigen, werden am 15. August mit ihrem Jahresbetrag und Kleinbeträge, die 30,00 € nicht übersteigen, werden am 15. Februar und 15. August zu je einer Hälfte ihres Jahresbetrags fällig.

Auf Antrag des Steuerschuldners kann die Grundsteuer abweichend am 1. Juli in einem Jahresbetrag entrichtet werden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30. September des vorangegangenen Jahres gestellt werden. Änderungen im laufenden Jahr sind nicht möglich.

### **Verwendung der Grundsteuer**

Der Grund für die Erhebung der Grundsteuer ist im Wesentlichen die Beschaffung von Deckungsmitteln für die Vielzahl der kommunalen Aufgaben und den damit verbundenen Ausgaben. Nach den Grundsätzen der Einnahmebeschaffung, die in den Vorschriften der Hessischen Gemeindeordnung erläutert sind, dient die Grundsteuer, wie auch andere kommunale Steuerarten, den Städten und Gemeinden zur Erzielung der zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Einnahmen. Weiterhin stellen Steuern im Gegensatz zu Beiträgen und Gebühren nach den Bestimmungen der Abgabenordnung grundsätzlich Geldleistungen dar, denen keine spezielle Gegenleistung für einen besonderen Aufwand gegenüber steht.