

Reform der Grundsteuer: Hebesatzempfehlungen für Hessens Kommunen

Pressekonferenz von
Finanzminister Prof. Dr. R. Alexander Lorz

Überblick 1

- Die **bisherige** Erhebung der Grundsteuer ist nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts **verfassungswidrig**. Zum **1. Januar 2025** muss sie (**bundesweit**) **neu geregelt** sein. Der Hessische Landtag hat dazu am 15. Dezember 2021 das Hessische Grundsteuergesetz beschlossen.
- Auf dieser Grundlage hat die Hessische Steuerverwaltung bereits über **95 Prozent der Bescheide** für die neuen Grundsteuermessbeträge **erstellt und an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zugestellt**.
- Somit konnten auch die **Hebesatzempfehlungen für die Kommunen konkret berechnet** werden. Sie wurden ihnen gestern zugestellt.
- Ziel ist die so genannte **Aufkommensneutralität**: Eine Kommune soll **2025 unter dem neuen Recht etwa gleich viel Grundsteuer einnehmen wie 2024** unter dem alten Recht.

Überblick 2

- Maßgebliche Stellschraube für das Grundsteueraufkommen in der Kommune ist der **Hebesatz**. Der Hebesatz wird **von jeder Kommune selbst festgelegt**.
- Die Landesregierung hat zugesagt, die Kommunen mit einer **Hebesatzempfehlung** zu unterstützen. Diese ist für die Kommunen nicht bindend.
- Die Steuerverwaltung hat dafür die vorliegenden Daten genutzt. Die **Forschungsstelle Künstliche Intelligenz** des Finanzamts Kassel sowie das Institut für Mathematik der **Universität Kassel** haben die **Berechnung** unterstützt. Mit dieser Kombination ist die Hessische Steuerverwaltung bundesweit Vorreiter.
- Alle Hebesatzempfehlungen sind ab sofort transparent zu sehen auf grundsteuer.hessen.de.
- Ergebnis: **Um Aufkommensneutralität zu erreichen, empfiehlt das Land 344 Kommunen, den Hebesatz zu senken, 72 Kommunen, ihn zu erhöhen und 5 Kommunen, den bisherigen Hebesatz erneut zu beschließen (Grundsteuer B).**

Die Grundsteuer

- Die Grundsteuer ist eine rein **kommunale Steuer**.
- Sie steht **Städten und Gemeinden** zu, Landkreisen nicht.
- In Hessen gibt es **421 Städte und Gemeinden**.
- Grundsteuer wird auf **inländischen Grundbesitz** erhoben. Hierzu zählen für die **Grundsteuer B** unbebaute und bebaute Grundstücke, aber auch Eigentumswohnungen, sowie für die **Grundsteuer A** Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, zu denen auch land- und forstwirtschaftliche Flächen gehören.
- Die Grundsteuer ist **grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern** zu zahlen.
- Die **Kommune bestimmt die Höhe** der Grundsteuer über den **Hebesatz**. Sie macht dies aber nicht nach Belieben, sondern entsprechend den haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen.
- Die Kommune verschickt den **Grundsteuerbescheid** an die Grundstückseigentümer.
- Die **Einnahmen** aus der Grundsteuer **gehen an die jeweilige Kommune**. 2023 nahmen Hessens Kommunen über die Grundsteuer **1,36 Milliarden Euro** ein.
- Sie dient der **Finanzierung kommunaler Aufgaben** wie Kinderbetreuung und der örtlichen Infrastruktur.

Rolle der Steuerverwaltung bei der Grundsteuer

Grundsätzlich

- **Finanzämter** legen den **Grundsteuermessbetrag** fest. Er ergibt sich aus den Daten der individuellen Steuererklärungen sowie allgemeinen Daten, die der Steuerverwaltung bereits vorliegen.
- Grundsteuermessbetrag wird vom Finanzamt an die Bürgerinnen und Bürger geschickt. Er **sagt noch nichts über die Höhe der Grundsteuer** und stellt keine Zahlungsaufforderung dar.
- Grundsteuermessbetrag wird vom Finanzamt auch an die **Kommune** geschickt. Diese **erstellt** dann letztlich den **Grundsteuerbescheid**.

Zusätzlich bei Grundsteuerreform

- Steuerverwaltung ist vor allem vertreten durch die **Oberfinanzdirektion** im ständigen Austausch mit den Kommunalen Spitzenverbänden und einzelnen Kommunen.
- Steuerverwaltung veröffentlicht **Hebesatzempfehlungen**, um Kommunen dabei zu unterstützen, Aufkommensneutralität nach altem wie neuem Recht zu erreichen.

Berechnung der Grundsteuer

- **Grundsteuermessbetrag:** Wird durch die **Finanzämter** für jedes steuerpflichtige Grundstück festgesetzt und stellt die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer dar.
- **Hebesatz:** Prozentsatz, den jede **Kommune** im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung individuell selbst festlegt.
- **Grundsteuer:** Auf Basis des durch die Finanzämter festgesetzten Grundsteuermessbetrags multipliziert mit dem jeweiligen Hebesatz der Kommune berechnet sich die durch die **Kommunen** durch Grundsteuerbescheid festzusetzende Grundsteuer.

$$\text{Grundsteuermessbetrag} \times \text{Hebesatz} = \text{Grundsteuer}$$

Ziel der Aufkommensneutralität

- Ziel der Reform bundesweit ist eine **verfassungskonforme Erhebung** der Grundsteuer **anhand aktueller Daten**.
- Ziel ist es nach dem Willen von Bund und Ländern **nicht**, das **Grundsteueraufkommen** einzelner Kommunen **zu erhöhen oder zu senken**.
- Eine Kommune soll **2025 unter dem neuen Recht etwa gleich viel Grundsteuer einnehmen wie 2024** unter dem alten.
- **Entscheidender Hebel für Aufkommensneutralität ist der Hebesatz der Kommunen.**
- Hebesatzempfehlung des Landes zeigt, **mit welchem Hebesatz** die einzelne Kommune – trotz neuer Besteuerungsgrundlage – **rechnerisch das bisherige Aufkommen erzielen kann**.
- Aufgrund verschiedener Effekte (z.B. Nachzahlungen, Stundungen, Erlasse) wird sich diese „rechnerische“ Aufkommensneutralität später aber nicht eins zu eins in den Kassendaten zeigen können.

Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze 1



- Anhand dieser Verhältnisse wird errechnet, wie der zum **Stichtag 10. Mai 2024** gültige Hebesatz für die Grundsteuer A und B verändert werden muss, um Aufkommensneutralität zu erreichen. (Hinweis: Für das Jahr 2024 maßgebliche Hebesatzanpassungen sind noch im Laufe des Jahres möglich, Erhöhungen jedoch nur bis zum 30. Juni, § 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz)
- Veränderungen bei Grundstücken (z.B. Anbauten) nach dem 1. Januar 2022 werden bei der Hebesatzempfehlung **nicht** berücksichtigt, weil der Vergleichsmaßstab bzw. die Basis der Berechnung die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 sind.
- Einflussmöglichkeiten der Hessischen Steuerverwaltung auf die Höhe der Hebesatzempfehlungen sind **nicht** gegeben. Es handelt sich bei den Hebesatzempfehlungen um **rein rechnerische Ergebnisse**, die durch die Hessische Steuerverwaltung unverändert und transparent veröffentlicht werden.

Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze 2

Volumina der Steuermessbeträge nach neuem Recht

- Eingeflossen sind diejenigen Fälle einer Kommune, für die durch die Finanzämter bereits **Bescheide über den Grundsteuermessbetrag auf den 1. Januar 2022** erlassen wurden (sowohl Bescheide auf Basis von Steuererklärungen wie auch Schätzungen der Besteuerungsgrundlagen).
- Mit Stand vom 10. Mai 2024 wurde bereits für über 95 % aller hessischen Fälle ein Bescheid über den Grundsteuermessbetrag versandt.
- Für die übrigen, noch offenen Fälle konnten anhand wissenschaftlich fundierter Berechnungsmethoden und unter Begleitung durch die **Forschungsstelle Künstliche Intelligenz** des Finanzamts Kassel sowie das Institut für Mathematik im Fachbereich Stochastik der Universität Kassel **Prognosen** ermittelt werden. Das ist eine bundesweit einmalige Methode!

Berechnungsbeispiel: Hebesatzempfehlung ist niedriger als bisheriger Hebesatz

Stadt A

	Altes Recht	Faktor der Veränderung	Neues Recht
Volumen Steuermessbeträge Grundsteuer B	100.000 €	* 2	200.000 €
Hebesatz Grundsteuer B	400 %	/ 2	<u>200 %</u>
Grundsteuereinnahmen der Stadt	400.000 €		400.000 €

Das Volumen der Steuermessbeträge ist auf das 2-fache gestiegen. Der bisherige Hebesatz muss durch 2 geteilt werden, um das Niveau der Grundsteuereinnahmen gleich zu halten.

Berechnungsbeispiel: Hebesatzempfehlung ist höher als bisheriger Hebesatz

Stadt B

	Altes Recht	Faktor der Veränderung	Neues Recht
Volumen Steuermessbeträge Grundsteuer B	100.000 €	* 0,8	80.000 €
Hebesatz Grundsteuer B	400 %	/ 0,8	<u>500 %</u>
Grundsteuereinnahmen der Stadt	400.000 €		400.000 €

Das Volumen der Steuermessbeträge ist auf das 0,8-fache gesunken. Der bisherige Hebesatz muss durch 0,8 geteilt werden, um das Niveau der Grundsteuereinnahmen gleich zu halten.

Konkrete Berechnung für die Landeshauptstadt Wiesbaden

Stadt Wiesbaden

	Altes Recht	Faktor der Veränderung	Neues Recht
Volumen Steuermessbeträge Grundsteuer B	12.942.798,88 €	* 0,7129	9.227.929,59 €
Hebesatz Grundsteuer B	492,0 %	/ 0,7129	<u>690,06 %</u>
Grundsteuereinnahmen der Stadt Wiesbaden	63.678.570,49 €*		63.678.250,90 €

Das Volumen der Steuermessbeträge ist auf das 0,7-fache gesunken. Der bisherige Hebesatz muss durch 0,7 geteilt werden, um das Niveau der Grundsteuereinnahmen gleich zu halten.

* rechnerische Ermittlung (Vorbehalt: Hinweis auf Folie 8, letzter Punkt)

Hebesatzempfehlungen im Überblick

- Um **Aufkommensneutralität** zu erreichen, **empfiehlt** das Land
 - **344 Kommunen**, den **Hebesatz zu senken**,
 - **72 Kommunen**, ihn zu **erhöhen** und
 - **5 Kommunen**, den **bisherigen beizubehalten** (Grundsteuer B).
- Allgemeine Entwicklungen:
 - Rhein-Main-Gebiet: kleinere Grundstücke → niedrigere Grundsteuermessbeträge → höhere Hebesatzempfehlungen (z.B. Heusenstamm: bisher 950 %, Hebesatzempfehlung 1.328 %)
 - Ländlicher Raum: größere Grundstücke → höhere Grundsteuermessbeträge → niedrigere Hebesatzempfehlungen (z.B. Elbtal: bisher 230 %, Hebesatzempfehlung 116 %)
- Alle Hebesatzempfehlungen sind ab sofort transparent auf grundsteuer.hessen.de zu sehen.

Wie geht es weiter?

Kommunen

- **Jede Kommune muss nun anhand der Hebesatzempfehlungen entscheiden, welchen Hebesatz sie für 2025 festlegt.** Die alten Hebesätze enden am 31. Dezember 2024 (§25 Abs. 2 GrStG).
- Dafür ist Zeit bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres.
- **Kommunen verschicken Grundsteuerbescheide** an die Bürgerinnen und Bürger.
- Dafür ist Zeit bis zum Sommer 2025 (nach dem Beschluss der Kommune über den Hebesatz).
- **Erst aus den Grundsteuerbescheiden geht dann hervor, wie viel Grundsteuer 2025 an die Kommune zu zahlen ist.**

Steuerverwaltung

- Bearbeitung der noch offenen Rechtsbehelfsverfahren
- Umsetzung der Änderungen im neuen Recht, die nach dem Stichtag 1. Januar 2022 eingetreten sind

Fazit

- Hessen hat die **größte Steuerreform der vergangenen Jahrzehnte fast abgeschlossen**.
- Die Hessische Steuerverwaltung ist dabei **immer im Zeitplan** geblieben.
- Dazu beigetragen haben:
 - Abweichen vom komplizierten Bundesmodell: Das **Hessen-Modell ist einfach, verständlich und verfassungsfest**.
 - **Enormer Einsatz der Beschäftigten**, z. B. vorübergehende Erreichbarkeit der Finanzämter für die Bürgerinnen und Bürger auch samstags
 - **Verfahren war weitgehend digital**: So wurden z.B. 91 Prozent der Erklärungen elektronisch abgegeben und über 40 Prozent der Steuererklärungen wurden vollautomatisiert bearbeitet.
 - Begleitung der Reform durch eine umfassende crossmediale Informationskampagne
 - Umfangreiche und transparente Kommunikation: seit Anfang 2022 über 4 Millionen Zugriffe auf die Infoseite grundsteuer.hessen.de und über 700.000 beantwortete Anrufe im Bürgerservice
- **Hessens Steuerverwaltung ist eine der leistungsfähigsten und modernsten Verwaltungen bundesweit**.
- Den **Bürgerinnen und Bürgern haben umfassend mitgewirkt**. Ihnen sind **digitalisierte Prozesse zuzutrauen**.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!