



## Informationen zum Grundsteuerbescheid 2025

### Was ist eigentlich die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird in Deutschland auf inländischen Grundbesitz erhoben. Hierzu zählen unbebaute und bebaute Grundstücke, aber auch Eigentumswohnungen, sowie 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 Grundsteuer wird von den Städten und Gemeinden, in deren Gebiet sich der Grundbesitz befindet, erhoben. Die Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden.



### Warum gibt es eine veränderte Grundsteuer ab dem Jahr 2025?

Die bisherige Grundsteuer fußt auf veralteten Werten aus dem Jahr 1964. Das ist ungerecht, urteilte das Bundesverfassungsgericht 2018 und so müssen in ganz Deutschland die veralteten Grundlagen ab 2025 durch eine neue Grundsteuer ersetzt werden. Bundesweit wird die Grundsteuer daher ab 2025 nach neuen Regelungen erhoben. Das Land Hessen hat sich im Sinne der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler für eine einfache Grundsteuer entschieden. Grundlage des Hessen-Modells ist das Flächen-Faktor-Verfahren.

### Welche Änderungen bringt das Hessische Grundsteuergesetz mit sich?

Dem Hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG) liegt für Zwecke des Grundvermögens (sogenannte Grundsteuer B) ein Systemwechsel zugrunde: Vom wertabhängigen Modell der verfassungswidrigen Einheitsbewertung hin zum wertunabhängigen Modell des sogenannten Flächen-Faktor-Verfahrens. Das bedeutet, dass die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags nicht mehr – wie bisher – auf wertabhängigen Rechengrößen (z. B. Wert des Bodens und/oder Gebäudes), sondern auf wertunabhängigen Rechengrößen (Bodenfläche, Wohn- oder Nutzungsfläche und Lage des Grundstücks innerhalb der Kommune) beruht. **Abweichungen** zwischen den aus Einheitswerten ermittelten Grundsteuermessbeträgen und den neuen Grundsteuermessbeträgen sind eine **Folge des Systemwechsels**, der zur Beseitigung der verfassungsrechtlichen Mängel notwendig wurde. Die Abweichungen werden nach den Umständen des Einzelfalles unterschiedlich hoch ausfallen und können sich im Vergleich zu den bisherigen Werten sowohl nach oben als auch nach unten bewegen.

**Im hessischen Modell fällt für größere Grundstücke und Gebäude mehr Grundsteuer an als für kleinere Grundstücke und Gebäude mit gleicher Nutzung und Lage in der Gemeinde.**

### Wie ermittelt sich die Grundsteuer?

Das **Finanzamt** setzt den **Grundsteuermessbetrag** fest. Der Grundsteuermessbetrag ist das Berechnungsergebnis aus den vom Eigentümer erklärten Angaben (wie z.B. den Flächen) und den vom Finanzamt automatisch beigesteuerten Grundlagen (z.B. der Bodenrichtwert).

Diesen Messbetrag multipliziert dann die Gemeinde vor Ort mit dem örtlich geltenden **Grundsteuerhebesatz** und berechnet so die zu zahlende Grundsteuer.

### **Beispiel:**

**vom Finanzamt ermittelter Messbetrag (Stichtag der Grundsteuererklärung: 01.01.2022) x Hebesatz der Gemeinde = Jahressteuerbetrag 2025**

**Messbetrag 84,00€ x 1.015% Hebesatz = 852,60€ Gesamtsteuerbetrag**

### **Was bedeutet Aufkommensneutralität?**

Die Grundsteuerreform soll nach dem Willen von Bund und Ländern aufkommensneutral umgesetzt werden. Eine Kommune soll 2025 nach dem neuen Recht etwa gleich viel Grundsteuer einnehmen wie 2024 nach dem alten Recht. Das bedeutet, dass das jährliche Gesamtaufkommen an Grundsteuer in jeder Stadt oder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Das heißt aber **nicht**, dass die Grundsteuer für den individuellen Steuerpflichtigen **belastungsneutral** sein muss. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Steuerzahlung aufgrund der neuen Steuermessbeträge gegenüber dem alten Recht und der von den Kommunen festgelegten Hebesätze ändern. Die einen Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, die anderen weniger. Das ist die logische Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

Die Grundsteuerreform hat das Ziel einer gerechteren Grundsteuer. Somit wird es unterschiedlich hohe Grundsteuerbeträge für vergleichbare Grundstücke in ähnlicher Lage nicht mehr geben.

### **Was kann ich tun bei einem Fehler im Grundsteuerbescheid?**



Die Erhebung eines Widerspruchs bei der Gemeinde gegen den neuen Grundsteuerbescheid für das Jahr 2025 ist nur dann sinnvoll, wenn im Bescheid formale Fehler, wie Adressat, Grundstückslage oder Zahlendreher vorhanden sein sollten. Bei bestehenden Zweifeln am korrekten Messbetrag sollte daher mit dem Finanzamt Kontakt aufgenommen werden. Auch nach Verstreichen der Einspruchsfrist müssen die Zweifel am Messbetrag über das zuständige Finanzamt bereinigt werden.

**Die Gemeinde ist an die Messbetragsmitteilung vom Finanzamt gebunden und darf nicht davon abweichen.**

### **Wie wirkt sich die veränderte Grundsteuer auf die Gemeindefinanzen 2025 aus?**

Die Hessische Steuerverwaltung hat das Versprechen gegeben, die hessischen Städte und Gemeinden bei der Findung der aufkommensneutralen Hebesätze zu unterstützen. Dieses Versprechen löst die Hessische Steuerverwaltung mit der Veröffentlichung der Hebesatzempfehlungen für die Kommunen ein. Die Gemeinde Bickenbach verschickt daher die Grundsteuerbescheide 2025 aufgrund dieser Hebesatzempfehlung. Durch diese Hebesatzempfehlung wird die Gemeinde voraussichtlich in etwa genau so viel Grundsteuer einnehmen, wie im Jahr 2024.

Unabhängig davon ist die Aufstellung und der Beschluss des Haushaltsplanes und der Haushaltssatzung für das Jahr 2025 zu betrachten. Ob es in diesem Zusammenhang zu einer erneuten Veränderung des Hebesatzes für die Grundsteuer kommen wird, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

**Weitergehende Informationen zum Thema Grundsteuerreform können nach wie vor auf folgender Internetseite abgerufen werden:**

**<https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform>**