

Grundsteuerreform 2025

Auswirkungen für die Stadt Griesheim



Aktuelle Situation

- Anlass für die Reform der Grundsteuer
 - Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018
 - Unvereinbarkeit der Bewertung mit Artikel 3 Abs. 1 des Grundgesetzes
 - Bisherige Bewertung besitzt Gültigkeit bis 31.12.2024
 - Neuregelung muss zum 01.01.2025 in Kraft treten
 - Unterschiedliche Bewertungsmethoden der Bundesländer

Aktuelle Situation

- 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.“



Grundsteuer in Hessen

- Flächen-Faktor-Verfahren
 - Relativ einfaches Verfahren
 - Maßgeblich sind Grundstücksgröße und Wohnfläche
 - Aufkommensneutralität
 - Grundsteuererträge sollen gleichbleiben

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

- 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

- Gründe:
 - Bisher hohe Bewertung von Grundstücken in Neubaugebieten aufgrund der Berücksichtigung von Baujahr und Gebäudeausstattung
 - Künftig geringere Messbeträge bei Neubauten wegen in der Regel kleinerer Grundstücksparzellen
 - Hebesatzerhöhungen bei Kommunen im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und rund um Darmstadt
 - Senkung der Hebesätze in eher ländlich geprägten Kommunen mit oftmals größeren Grundstücksparzellen
 - Umwandlung von Grundstücken in Wohnungseigentumseinheiten

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

Grundstücksart	Grundstücksfläche	Grundsteuerbetrag bisher	Grundsteuerbetrag künftig	Grundsteuerbetrag Differenz
Grundstück mit Einfamilienhaus im Neubaugebiet Nord V	265 m ²	994,60 €	664,25 €	- 330,35 €
Grundstück mit Zweifamilienhaus im alten Ortskern	672 m ²	705,68 €	891,99 €	+ 186,31 €
Eigentumswohnung in den Hochhäusern im Osten der Stadt	11.086 m ²	323,36 €	199,28 €	- 124,08 €
Grundstück im Gewerbegebiet Rübgrund	3.910 m ²	9.428,76 €	12.298,13 €	+ 2.869,37 €

Folgen der Grundsteuerreform

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Hebesätze
- Versand der neuen Grundsteuerbescheide
- Widerspruchsfrist von einem Monat nach Erhalt der Bescheide
- Deshalb:
 - Informationskampagne zur Verringerung der Widersprüche
 - Entscheidend sind die festgesetzten Grundsteuermessbeträge
 - Verweis auf das Finanzamt Darmstadt

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

