

Informationen des HSGB: Neue Grundsteuer ab dem Jahr 2025

Ab 2025 gibt es neue Grundlagen für die Grundsteuer. Ausführliche Informationen dazu gibt es auf der sehr informativen Internetseite der hessischen Finanzverwaltung

grundsteuer.hessen.de .

Nachstehend gibt der Hessische Städte- und Gemeindebund noch einige kurz zusammengefasste Infos rund um die Grundsteuererhebung durch die Städte und Gemeinden.

Verfahren: Da stehen wir

Fast alle Steuererklärungen für die Grundsteuer sind bei den Finanzämtern eingegangen. Die Finanzämter haben auch schon viele Messbescheide erlassen. In der zweiten Jahreshälfte 2024 prüfen die Städte und Gemeinden, wie vor Ort mit der Grundsteuer im Jahr 2025 verfahren wird.

Grundsteuer ABC

Es gibt **zwei Arten** von Grundsteuern: Die **Grundsteuer A** für land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Die **Grundsteuer B** erfasst den Rest – bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind. Für beide Arten von Grundsteuer setzt die Gemeinde einen Hebesatz fest (Hebesatz Grundsteuer A und Hebesatz Grundsteuer B).

Neu ist ab 2025 die Möglichkeit, einen weiteren Hebesatz festzulegen: Diesen Hebesatz **Grundsteuer C** kann die Gemeinde dann auf bebaubare, aber unbebaute Grundstücke festlegen. Der Hebesatz der Grundsteuer C muss höher sein als der sonst geltende Hebesatz der Grundsteuer B, darf aber maximal fünffach höher sein als der „normale“ Hebesatz der Grundsteuer B. Die Grundsteuer C ist also keine eigene Art von Grundsteuer, sondern betrifft nur einen anderen Hebesatz. Mit ihm sollen städtebauliche Ziele wie beispielsweise die schnellere Bebauung von Brachflächen gefördert werden, indem die Eigentümer finanziellen Druck gemacht bekommen.

Warum gibt es neue Grundlagen für die Grundsteuer?

Bis einschließlich 2024 werden die Grundsteuern auch in Hessen noch auf Grundlage von Werten erhoben, die die Finanzämter auf den Stichtag 1.1.1964 festgestellt hatten. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erachtet und angewahnt, spätestens bis 2025 neue Grundlagen für die Grundsteuer zu schaffen. Diese Grundlagen werden von jetzt an regelmäßig aktualisiert.

Post vom Finanzamt, Post von der Gemeinde: Wer macht was?

Das Finanzamt stellt den Steuermessbetrag fest. Er ist die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer. In diesem Bescheid des Finanzamts sind bereits die Festlegungen getroffen, wer die Grundsteuer schuldet und wie hoch die Bemessungsgrundlage ist. Hiergegen können bzw. konnten die Steuerpflichtigen Einspruch beim Finanzamt einlegen. Beim Finanzamt sind Einwände der Steuerpflichtigen zu klären, die die Berechnung der Grundsteuer und die Verfassungsmäßigkeit der Berechnungsregeln betreffen.

Die **Gemeinde** hingegen entscheidet nur noch, wie hoch die Hebesätze für Grundsteuer A und B festgelegt werden. Über die Hebesätze entscheidet die Gemeindevertretung per Satzung. Dieser Hebesatz wird dann im Steuerbescheid der Gemeinde nur noch auf den bereits vom Finanzamt festgestellten Steuermessbetrag angewendet.

Beispiel: Für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück hat das Finanzamt bereits einen Steuermessbetrag von 100 Euro festgesetzt. Die Gemeinde legt einen Hebesatz von 500% fest. Hieraus errechnet sich eine Grundsteuer B von $100 \text{ Euro} \times 500\% = 500 \text{ Euro}$ im Jahr.

Die Gemeinde setzt daher im Steuerbescheid eine Grundsteuer B von 500 Euro fest.

Gegen diesen Steuerbescheid können Steuerpflichtige Widerspruch bei der Gemeinde einlegen. Normalerweise ist das aber nicht nötig. Gegen den Bescheid der Gemeinde können Steuerpflichtige nämlich nur noch einwenden, dass aus dem Grundsteuermessbescheid nicht die richtigen Konsequenzen hinsichtlich der Steuerpflicht gezogen, der Hebesatz unrichtig oder ungültig oder die Steuer verjährt sei. Diese Fehler kommen in der Praxis aber nur sehr selten vor. Alles andere wäre schon mit dem Finanzamt auszumachen.

Welche Gerichte überprüfen die Bescheide rund um die Grundsteuer?

Festlegungen des Finanzamts im Steuermessbescheid überprüft nach einem Einspruchsverfahren vor dem Finanzamt das Finanzgericht. Die Steuerfestsetzungen der Gemeinden werden zunächst im Widerspruchsverfahren von der Gemeinde selbst überprüft. Hilft die Gemeinde dem Widerspruch nicht ab, erlässt sie einen Widerspruchsbescheid. Gegen ihn steht dann der Weg zum Verwaltungsgericht offen. Das Verwaltungsgericht prüft aber auch nur die wenigen Einwände, die gegen den Steuerbescheid der Gemeinde denkbar sind.

Hebesatz 2025: Was heißt „Aufkommensneutralität“?

Die Landesregierung hat für die Grundsteuer B das politische Ziel formuliert, dass das Aufkommen der Grundsteuer B durch die Reform nicht steigt, und zwar im Vergleich zum Vorjahr 2024.

Neben diesem Ziel steht die gesetzliche Pflicht der Städte, Gemeinden und Landkreise zum Ausgleich ihrer Haushalte. Wenn die Ausgaben der Kommunen wie zuletzt insbesondere wegen der von Bund und Land zwingend vorgegebenen Aufgaben und Standards stärker wachsen als die Einnahmen, kann es gut sein, dass die Kommune ein höheres Steueraufkommen braucht. Dann wird die Kommune einen höheren Hebesatz als den aufkommensneutralen Hebesatz festlegen.

Zudem darf die Gemeinde einen höheren Hebesatz für baureife Grundstücke, die Grundsteuer C festlegen. Auch das ist durch mit Hinweis auf die Aufkommensneutralität nicht ausgeschlossen.

Fazit: Aufkommensneutralität ist ein politischer Wunsch aus Landes- und Bundespolitik, der mancherorts aus triftigen Gründen nicht Wirklichkeit werden wird.