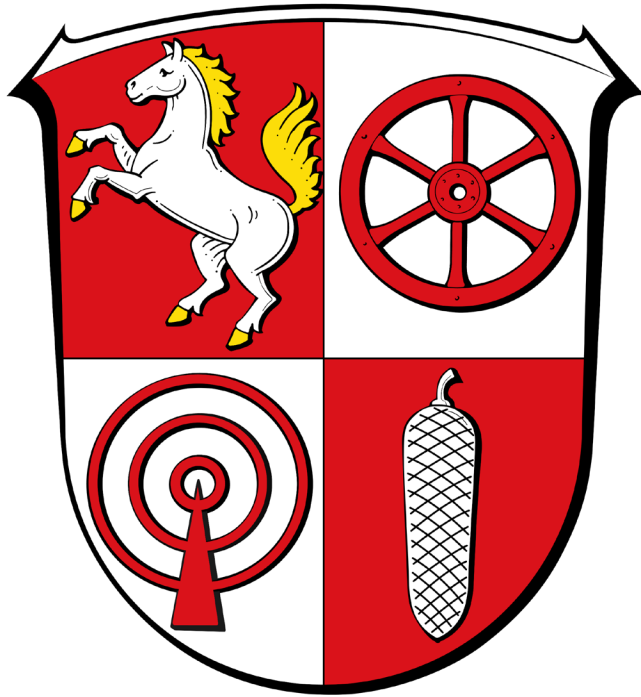


# GRUNDSTEUER-REFORM

MAINHAUSEN, 23.01.2025



# 1 Einleitung



GEMEINDE MAINHAUSEN



# Grundsteuer: Eine wichtige Einnahmequelle für die Kommunen

---

## Definition:

Die Grundsteuer ist eine jährliche Steuer auf Grundstücke und Immobilien. Sie betrifft sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

## Wer zahlt die Grundsteuer?

Alle Grundstückseigentümer, unabhängig von der Nutzung.  
Mieter zahlen sie oft indirekt über die Nebenkosten.

## Warum gibt es die Grundsteuer?

Finanzierung von kommunalen Aufgaben, wie:

- Schulen und Kitas
- Straßenbau und -instandhaltung
- Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Einnahmen bleiben in der jeweiligen Gemeinde und stärken die lokale Infrastruktur.

## Grundsteuerarten:

- Grundsteuer A: Für land- und forstwirtschaftliche Flächen.
- Grundsteuer B: Für bebaute und unbebaute Grundstücke.
- Grundsteuer C: (neu) Für baureife Grundstücke.



### **Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz:**

Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Gemeinden zu. Den Gemeinden ist das Recht einzuräumen, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze festzusetzen.

### **Mehrstufiges Verfahren**

§5 Hessisches Grundsteuergesetz: Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen.

§18 Abs. 1 Abgabenordnung: Für die Festsetzung der Steuermessbeträge ist bei der Grundsteuer das Lagefinanzamt örtlich zuständig. Lagefinanzamt: Das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

### **Gemeinden setzen lediglich den Hebesatz fest**

§25 Abs. 1 Grundsteuergesetz: Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).

Abs. 4 Nr. 2: Der Hebesatz muss für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke jeweils einheitlich sein.



## Einheitswerte als Grundlage der Messbeträge:

Die Einheitswerte für Grundstücke wurden zuletzt in den Jahren 1935 (Ostdeutschland) bzw. 1964 (Westdeutschland) festgesetzt und seitdem nur pauschal prozentual erhöht.

Sie betragen meist nur einen Bruchteil des Verkehrswerts und spiegeln auch die tatsächlichen Wertverhältnisse der Grundstücke nicht wider, da sich in unterschiedlichen Gebieten die Grundstückswerte sehr verschieden entwickelt haben.





## Urteil vom 10. April 2018:

Verschiedene Vorschriften zur Feststellung der Einheitswerte (bisherige Bemessungsgrundlage) sind verfassungswidrig und verstoßen gegen den Gleichheitssatz in Art. 3 Abs. 1 GG.

Spätestens ab dem Jahr 2025 muss die Grundsteuer auf der Grundlage einer neuen Bemessungsgrundlage berechnet und erhoben werden. Die veralteten Einheitswerte waren nicht mehr realitätsgerecht.



## Folge: Grundsteuerreform

Hessen entscheidet sich für ein vom Bundesmodell abweichendes  
Berechnungsverfahren für die Grundsteuermessbeträge:

# Das Flächen Faktor Modell



## Hessisches Flächen Faktor Modell

- Vergleichsweise einfache Grundsteuer
- Grundstückseigentümer müssen lediglich die Grundstücksgröße (Bodenfläche) und die Wohn- bzw. Gebäudefläche bei ihrer Erklärung angeben.
- Wertunabhängigkeit des Modells: Die Bodenrichtwerte bilden lediglich die Berechnungsgrundlage für den Faktor





## Hessisches Flächen Faktor Modell

### Ermittlung der Grundsteuer in mehreren Schritten:

1. Berechnung der Flächenbeträge durch das Finanzamt
2. Anwendung des Faktors
3. Berechnung der Grundsteuer durch die Kommune



## Hessisches Flächen Faktor Modell

### Ermittlung der Grundsteuer in mehreren Schritten:

#### 1. Berechnung der Flächenbeträge durch das Finanzamt

- Fläche des Grund und Bodens mit 0,04 Euro pro m<sup>2</sup>
- Zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen mit 0,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, durch Reduktion der Messzahl auf 70 Prozent effektiv 0,35 Euro pro m<sup>2</sup>
- Anders als zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche: 0,50 Euro pro m<sup>2</sup>



## Hessisches Flächen Faktor Modell

### Ermittlung der Grundsteuer in mehreren Schritten:

#### 2. Anwendung des Faktors

Der Faktor fällt umso höher aus je besser die Lage ist. Zur Beurteilung wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen (Katasterverwaltung).

Formel: 
$$\text{Faktor} = \left[ \frac{\text{Bodenrichtwert nach Abs. 2}}{\text{durchschnittlicher Bodenrichtwert nach Abs. 3}} \right]^{0,3}$$

Ergebnis: Grundsteuermessbetrag



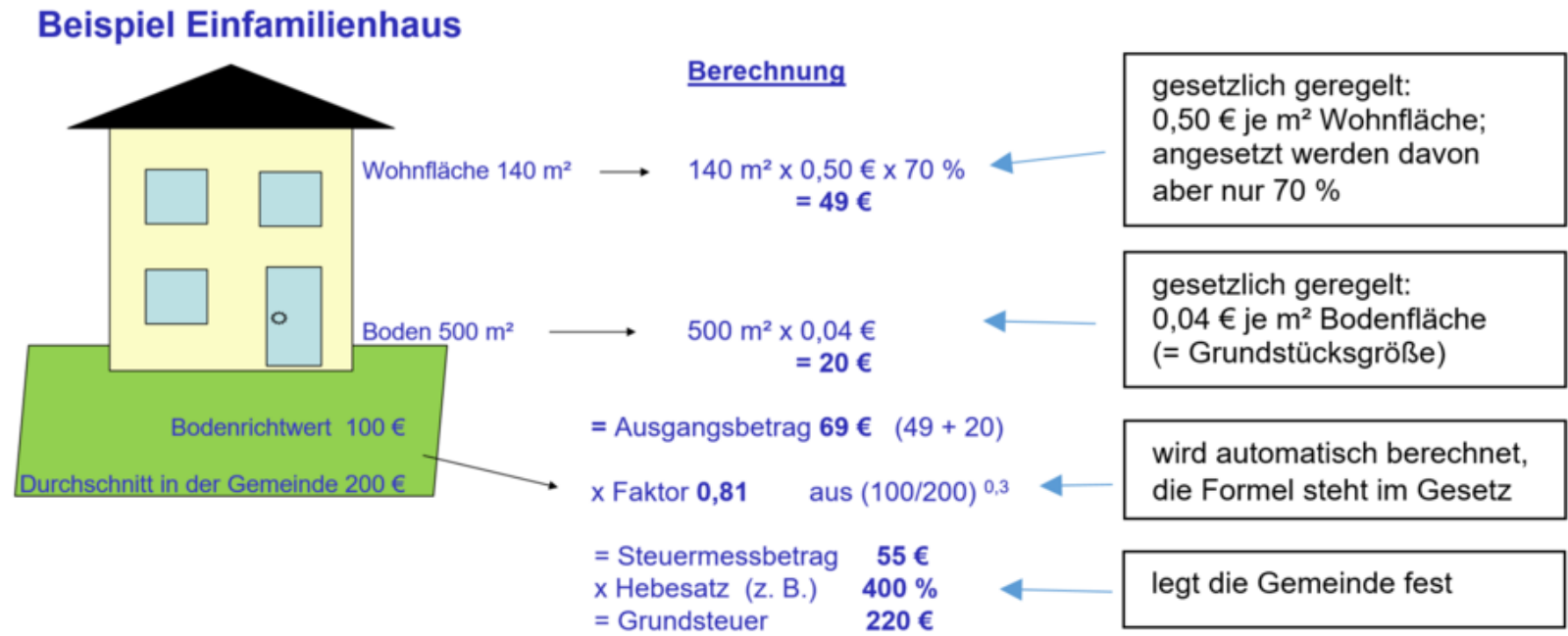
## Hessisches Flächen Faktor Modell

### Ermittlung der Grundsteuer in mehreren Schritten:

3. Berechnung der Grundsteuer durch die Kommune
  - Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem im Rahmen der Reform anzupassenden Hebesatz.



Hessisches Flächen Faktor Modell



# 2 HEBESATZ EMPFEHLUNGEN



GEMEINDE MAINHAUSEN





### **Auswirkungen auf Messbeträge und Hebesätze:**

Flächen-Faktor-Modell stellt maßgeblich auf die Größe der Flächen ab. Daher insbesondere im ländlichen Raum höhere Messbeträge und daraus resultierend sinkende Hebesatzempfehlungen.

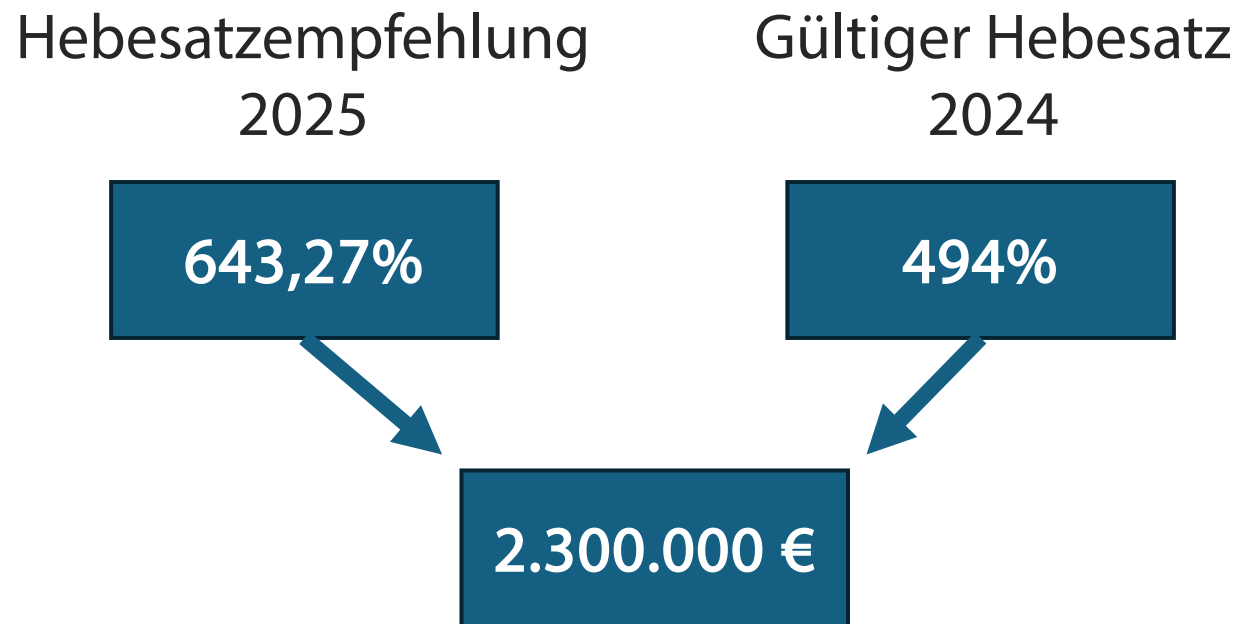
Generell sollen die Hebesatzempfehlungen des Landes Hessen den Kommunen die Möglichkeit einer aufkommensneutralen Grundsteuererhebung geben.

Auch für Mainhausen bedeutet die Empfehlung, dass der Gemeinde auch im Jahr 2025 die Einnahmewerte der Grundsteuer aus dem Vorjahr zur Verfügung stehen. Für Mainhausen lagen die Einnahmewerte bei der Grundsteuer A bei rund 6.000 Euro und bei der Grundsteuer B bei rund 2,3 Millionen Euro.



## Was bedeutet Aufkommensneutralität?

### Beispiel Grundsteuer B



Modellrechnung:

Lage	Messbetrag alt	Messbetrag neu	Hebesatz alt 494,00%	Hebesatz neu 645,00%	Differenz
Haus 1	139,24 €	56,00 €	687,85 €	361,20 €	-326,65€
Haus 2	17,15 €	63,78 €	84,72 €	411,37 €	326,65 €
Gesamt	156,39 €	119,78 €	772,57 €	772,57 €	-0,00 €



# 3 HEBESATZ

## Grundsteuer A



GEMEINDE MAINHAUSEN



# Hebesatz Grundsteuer A

## 1. Empfehlung des Landes Hessen

- Das Land Hessen empfiehlt eine Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer A von bisher 276 % auf 323,77 % um eine aufkommensneutrale Einnahme zu gewährleisten



# 4 HEBESATZ

## Grundsteuer B



GEMEINDE MAINHAUSEN





# Hebesatz Grundsteuer B

## 1. Empfehlung des Landes Hessen

- Das Land Hessen empfiehlt eine Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B von bisher 494 % auf 643,27 % um eine aufkommensneutrale Einnahme zu gewährleisten

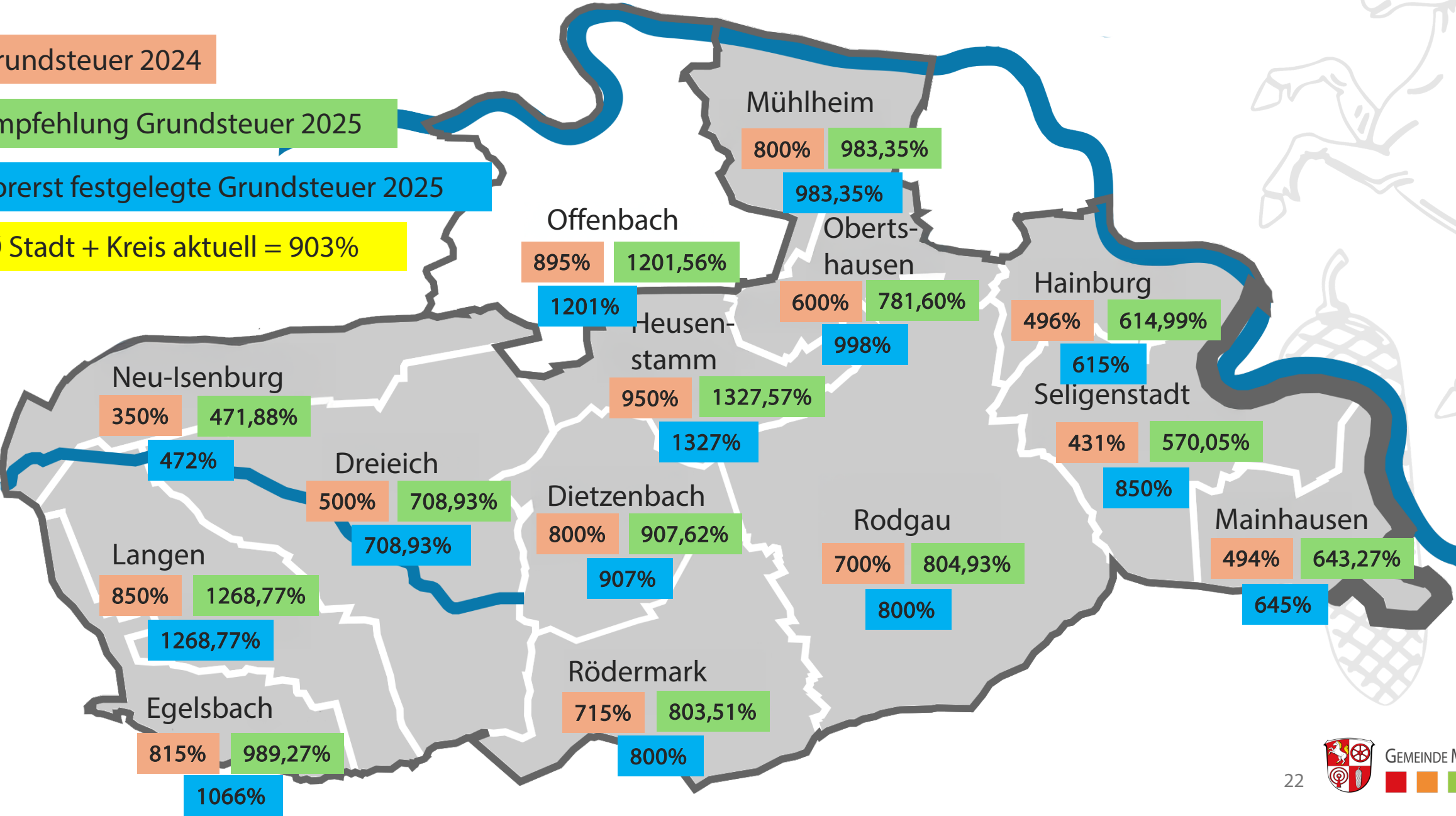


Grundsteuer 2024

Empfehlung Grundsteuer 2025

Vorerst festgelegte Grundsteuer 2025

Ø Stadt + Kreis aktuell = 903%



Kommune	Hebesatzempfehlung ab 2025	gültiger Hebesatz Stand 10.05.2024	Differenz
Frankfurt	854,69%	500,00%	354,69%
Offenbach	1201,56%	895,00%	306,56%
1. Heusenstamm	1327,57%	950,00%	377,57%
2. Langen	1268,77%	850,00%	418,77%
3. Egelsbach	989,27%	815,00%	174,27%
4. Mühlheim	983,35%	800,00%	183,35%
5. Dietzenbach	907,62%	800,00%	107,62%
6. Rodgau	804,93%	700,00%	104,93%
7. Rödermark	803,51%	715,00%	88,51%
8. Obertshausen	781,60%	600,00%	181,60%
9. Dreieich	708,93%	500,00%	208,93%
10. Mainhausen	643,27%	494,00%	149,27%
11. Hainburg	614,99%	496,00%	118,99%
12. Seligenstadt	570,05%	431,00%	139,05%
13. Neu-Isenburg	471,88%	350,00%	121,88%



# 5 Grundsteuer C



GEMEINDE MAINHAUSEN



# Grundsteuer C

1. Für welche Grundstücke gilt die Grundsteuer C und welche Voraussetzungen bringt eine Einführung mit sich?
  - Es muss sich um Grundstücke handeln, die etwa nach Lage, Form und Größe sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden können.
  - Die Lage der baureifen Grundstücke muss die Gemeinde in einer Karte nachweisen und in einer Allgemeinverfügung öffentlich - unter nachvollziehbarer Darlegung der städtebaulichen Erwägungen - bekannt geben.
  - Die Kommune muss einen erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen und an der Nachverdichtung von Siedlungsstrukturen nachweisen. Auch spielt die Stärkung der Innenentwicklung eine Rolle.
  - Für diese baureifen Grundstücke können die Kommunen aus städtebaulichen Gründen einen gesonderten Hebesatz festlegen.
  - Die hessische Regelung sieht ergänzend zur Bundesregelung die Möglichkeit vor, den Hebesatz für die Grundsteuer C nach der Dauer der Baureife von Grundstücken abzustufen und beinhaltet eine Höchstgrenze

# Grundsteuer C

## 1. Mögliche Einführung einer Grundsteuer C

- Eine Einführung der Grundsteuer C in Mainhausen kann aus Sicht der Verwaltung frühestens zum Steuerjahr 2026 erfolgen. Ob diese in Mainhausen überhaupt zur Einführung kommt, hängt von den politischen Beratungen in den kommenden Monaten ab.





# 6 Ausblick



GEMEINDE MAINHAUSEN



# Ausblick

## 1. Wie wird sich die Grundsteuer in Mainhausen entwickeln und vor welchen Herausforderungen steht die Gemeinde aktuell?

- Die Gemeindevertretung hat sich einstimmig dazu entschlossen eine finale Beratung zur künftigen Hebesatzhöhe erst im Laufe der Haushaltsberatungen vorzunehmen. Hierbei entsteht die Möglichkeit den tatsächlichen Bedarf zu sehen und auch festzulegen welche Projekte zur Umsetzung kommen oder ggf. zunächst verschoben werden. Dies auch immer vor dem Hintergrund der sinnvollen Abwägung, um nicht durch verschobene Investitionen in die Zukunft noch größere Ausgaben zu erzeugen.

# Ausblick

## 1. Wie gestaltet sich die Einnahmen- und Ausgabensituation der Gemeinde 2025

- Auf die Gemeinde kommen 2025 zahlreiche erhöhte Ausgabepositionen zu, welche in einem Bereich unter 5% selbst zu verantworten bzw. zu steuern sind.

Zu den größten neuen Ausgabepositionen zählen:

- Deutliche Erhöhung der Kreis- und Schulumlage um rund 600.000 €
- Neueröffnung der Kita Kinderinsel mit Personal- und Betriebskosten von rund 1.200.000 € zur Erfüllung des Rechtsanspruchs bei der Kinderbetreuung. Hierbei bleiben nach Abzug der Zuschüsse durch das Land Hessen und Elternbeiträgen rund 700.000 € bei der Gemeinde
- Personalkostensteigerung durch Tarifabschlüsse um rund 400.000 Euro



# Ausblick

## 1. Wie gestaltet sich die Einnahmen- und Ausgabensituation der Gemeinde 2025

- Bei der Einnahmesituation ergibt sich ebenfalls eine signifikante Veränderung. Die Schlüsselzuweisungen durch das Land Hessen sinken von rund 3,2 Millionen Euro auf 0 Euro. Stellt man dem, die durch Einmaleffekte gestiegenen Gewerbesteuerereinnahmen aus 2024, von rund 2 Millionen Euro gegenüber, von denen nach Abzug der Umlagen und Abgaben rund 500.000 Euro bei der Gemeinde verbleiben, so beträgt das Realdefizit bei den Einnahmen rund 2,7 Millionen Euro.
- Im Gesamten bedeutet diese Entwicklung ein drastisches Delta von rund 4,9 Millionen Euro und macht somit rund 1/6 des Haushaltsvolumens aus.

# Ausblick

## 2. Fazit und Umgang mit dieser Entwicklung

- Ein Delta in dieser Größenordnung kann nicht allein mit einer Erhöhung der Grundsteuern ausgeglichen werden, hierzu müsste der Hebesatz bei der Grundsteuer B auf über 2.000 Punkte steigen. Dies ist weder zumutbar noch leistbar.
- Daraus resultierend müssen die Ausgaben drastisch reduziert werden. Dies wird auch zur Folge haben, dass viele notwendige Projekte und Maßnahmen (Renovierungen, Instandhaltungen, Straßensanierungen, etc.) vorerst nicht ausgeführt werden können. Dies kann selbstverständlich kein Dauerzustand sein. Hier müssen die Kommunen, welche 25% der öffentlichen Ausgaben leisten, aber nur rund 15% der Steuereinnahmen erhalten, künftig besser ausgestattet werden.

# 7 Fragen und Antworten



GEMEINDE MAINHAUSEN





# Link zum Video

„Grundsteuer in Hessen – Die wichtigsten Fragen und Antworten“



# Vielen Dank



GEMEINDE MAINHAUSEN

