The background of the entire image is a close-up, slightly blurred photograph of Euro banknotes and coins. Several banknotes are visible, including a 50 Euro note (green and yellow) and a 10 Euro note (orange and yellow). The text 'BCE ECB EЦБ EZB EKP EKT ESB EKB BCE EBC 2015' is printed on the banknotes. In the bottom right corner, there are several stacks of Euro coins, including 1 Euro and 2 Euro coins.

CDU

EINLADUNG

Für Sie erklärt:

Die neue Grundsteuer in Hessen!

mit Michael Reul MdL, finanzpolitischer Sprecher

Hessisches Grundsteuergesetz

Gerecht.

Einfach.

Verständlich



Grundsätzliches

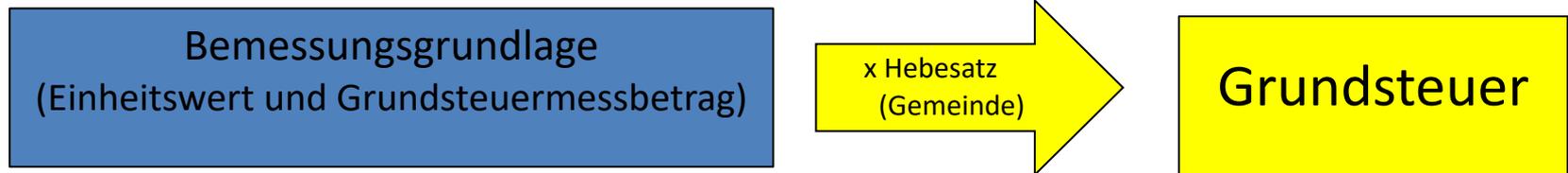
- Die Grundsteuer und deren Aufkommen steht den Gemeinden zu
- Aufkommen in Hessen: ca. 1,2 Mrd. Euro jährlich
- Fällt an bei Grundstücken (2,3 Mio. in HE – GrSt B)
und Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (0,6 Mio. in HE – GrSt A).
- Wichtig für Kommunen, da das Aufkommen sehr berechenbar ist



Grundsätzliches

Bisher: Bundeseinheitliches Recht

- Wer macht was:



Bsp. Einfamilienhaus:

21.400 € (EW) x 0,0026 (Messzahl) = 55,64 €

x 400%

= 222,56 €

Finanzamt (Landesbehörde)

Stadt / Gemeinde



Was gilt bisher?

- Wichtig zur Berechnung der Bemessungsgrundlage:
Ermittlung des Verkehrswertes
- Stichtag 1.1.1964 (West) / 1.1.1935 (Ost) – extrem veraltet
- Damaliges Verfahren war sehr aufwändig, wurde daher nie wiederholt.
- Die heute genutzten Werte beruhen deshalb auf den damaligen Wertverhältnissen



Und worin liegt/lag das Problem?

- Das Verfassungsgericht hat die bisher geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt:

Wegen der fehlenden Neubewertungen kommt es vor, dass eigentlich vergleichbare Grundstücke und Gebäude völlig unterschiedlich bewertet werden, weil diese sich komplett anders entwickelt haben. Das ist ungerecht und nach Urteil des Verfassungsgerichts eben auch verfassungswidrig.



Die Entscheidung des BVerfG vom April 2018

- Die Einheitswerte dürfen künftig nicht mehr die Grundlage für die Grundsteuer bilden, da sie hoffnungslos veraltet sind.
- problematisch sind die (falschen) Wertrelationen, nicht die (zu niedrige) Höhe der Werte.
- Der Gesetzgeber musste bis Ende 2019 eine gesetzliche Neuregelung treffen
- Die „alte“ Grundsteuer darf dann für eine Übergangszeit noch längstens bis Ende 2024 erhoben werden.



Die bundesgesetzliche Regelung

- Ende 2019 wurde rechtzeitig eine neue bundesgesetzliche Regelung verabschiedet. >> Frist gewahrt
- Aber: Fortgeltung der alten Regelung bis 2024!
- Bundesmodell stellt wieder auf „echte Werte“ ab.
- Aber: Länder bekommen das Recht, per Landesgesetz eigene Modelle umzusetzen (Öffnungsklausel im Grundgesetz).
- Hessen macht davon für die Grundsteuer B Gebrauch



Warum weicht Hessen bei der Grundsteuer B ab?

- Bundesmodell ist kompliziert, intransparent und somit streitanfällig.
- Man muss zu viele Angaben machen – z.B. Baujahr, Bodenrichtwert, Kernsanierung, Einheitsmiete
- Zweifel, ob die neuen Wertrelationen passen.
- Berechnung für „Nicht-Experten“ kaum nachvollziehbar!
- In Hessen Aktualisierung nur alle 14 Jahre, im Bund alle 7 Jahre



Angaben in der Steuererklärung

Bundesmodell

für das Gebäude

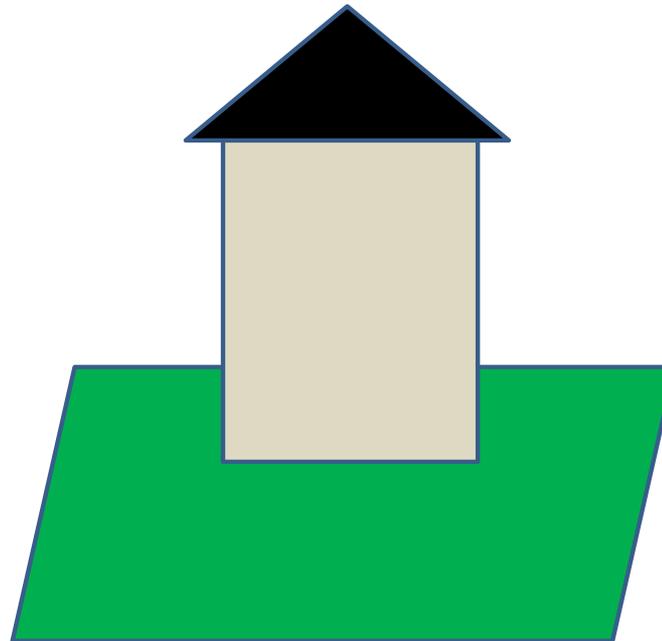
- 1 Baujahr
- 2 ggf. Jahr einer Kernsanierung
- 3 Gebäudeart (z. B. EFH, ZFH)
- 4 Wohnfläche, jeweils in Wohnungen ...
 - a) bis 60 m²
 - b) 60 bis 99 m²
 - c) 100 m² und mehr
- 5 ggf. Anzahl Garagenstellplätze
- 6 ggf. Wohnraumförderung/Baudenkmal

für den Boden

- 7 Grundstücksfläche
- 8 Bodenrichtwert
- 9 ggf. Teilfläche selbständig nutzbar?

(mind.) **5 bis** (ggf.) **9 Merkmale**

Wohnhaus



Hessen-Modell

für das Gebäude

- 1 Wohnfläche
- 2 ggf. Wohnraumförd./Baudenkmal

für den Boden

- 3 Grundstücksfläche

(mind.) **2 bis** (ggf.) **3 Merkmale**



Was machen die anderen Länder?

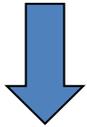
Quelle: Haus und Grund



Das hessische Modell

Flächen

Ausgangsbasis „reines“ Flächenmodell



Faktor

Minderung oder Erhöhung der Ausgangsbasis durch
Multiplikation mit Faktor



Verfahren



Grundlage: Das „reine“ Flächenmodell

Steuermessbetrag besteht aus Boden- und Gebäudekomponente

Bodenkomponente
(Grundfläche)

m²

X 0,04 €/m²

**Messzahl:
100 %**

Gebäudekomponente

**Wohn-/
Nutzungsfläche**

X 0,50 €/m²

**Messzahlen:
„Nicht-Wohnen“ 100 %
„Wohnen“ 70%**

**Ansatz „Wohnen“ damit
letztlich 0,35 €/m²**



Grundüberlegung des Flächen-Faktor-Verfahrens

- Das „reine“ Flächenmodell lässt sich verfassungstechnisch mit dem **Äquivalenzprinzip** begründen – die Nutzbarkeit steigt mit der Größe
- aber: Außerachtlassen von Unterschieden der Lage schwer vermittelbar.
- Berücksichtigung der Lagequalität durch einen zusätzlichen Faktor.
- Der Faktor fügt sich in das Äquivalenzprinzip ein:
Nutzbarkeit / Zugang zu kommunaler Infrastruktur ist lageabhängig!
- Als Lageindikator dient das Verhältnis des Bodenrichtwerts (Zonenwert) zum durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde.
- Bodenwertunterschiede sollen aber nur gedämpft abgebildet werden.



Bodenrichtwert (Zonenwert) als Lageindikator

Politische Setzung:

- Entspricht der Bodenrichtwert des Grundstücks (bzw. der Zone in dem das Grundstück liegt) dem **Durchschnittswert** der Bodenrichtwerte in der Gemeinde/Stadt, beträgt **der Faktor 1**
- Die Abweichungen werden aber nicht 1 : 1 weitergegeben:
Beim **Doppelten** soll der Faktor beispielsweise rd. 1,2 betragen (**Erhöhung um 20%**), bei der **Hälfte** soll der Faktor rd. 0,8 betragen (**Minderung um 20%**)

>>> **Faktor** = (Grundstückswert / durchschnittlicher Bodenrichtwert)^{0,3}





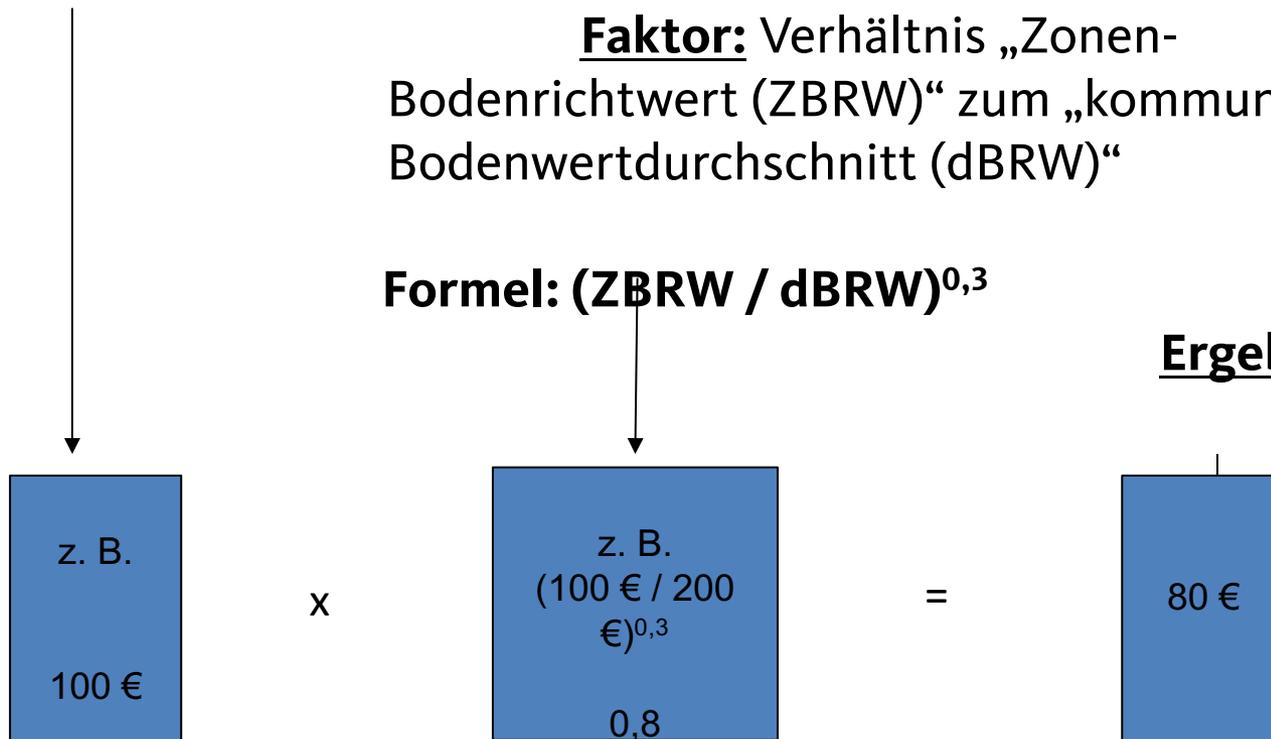
Wie geht der Faktor in die Berechnung ein?

Basis: Steuermessbetrag lt. „reinem“ Flächenmodell

Faktor: Verhältnis „Zonen-
Bodenrichtwert (ZBRW)“ zum „kommunalen
Bodenwertdurchschnitt (dBRW)“

Formel: $(ZBRW / dBRW)^{0,3}$

Ergebnis

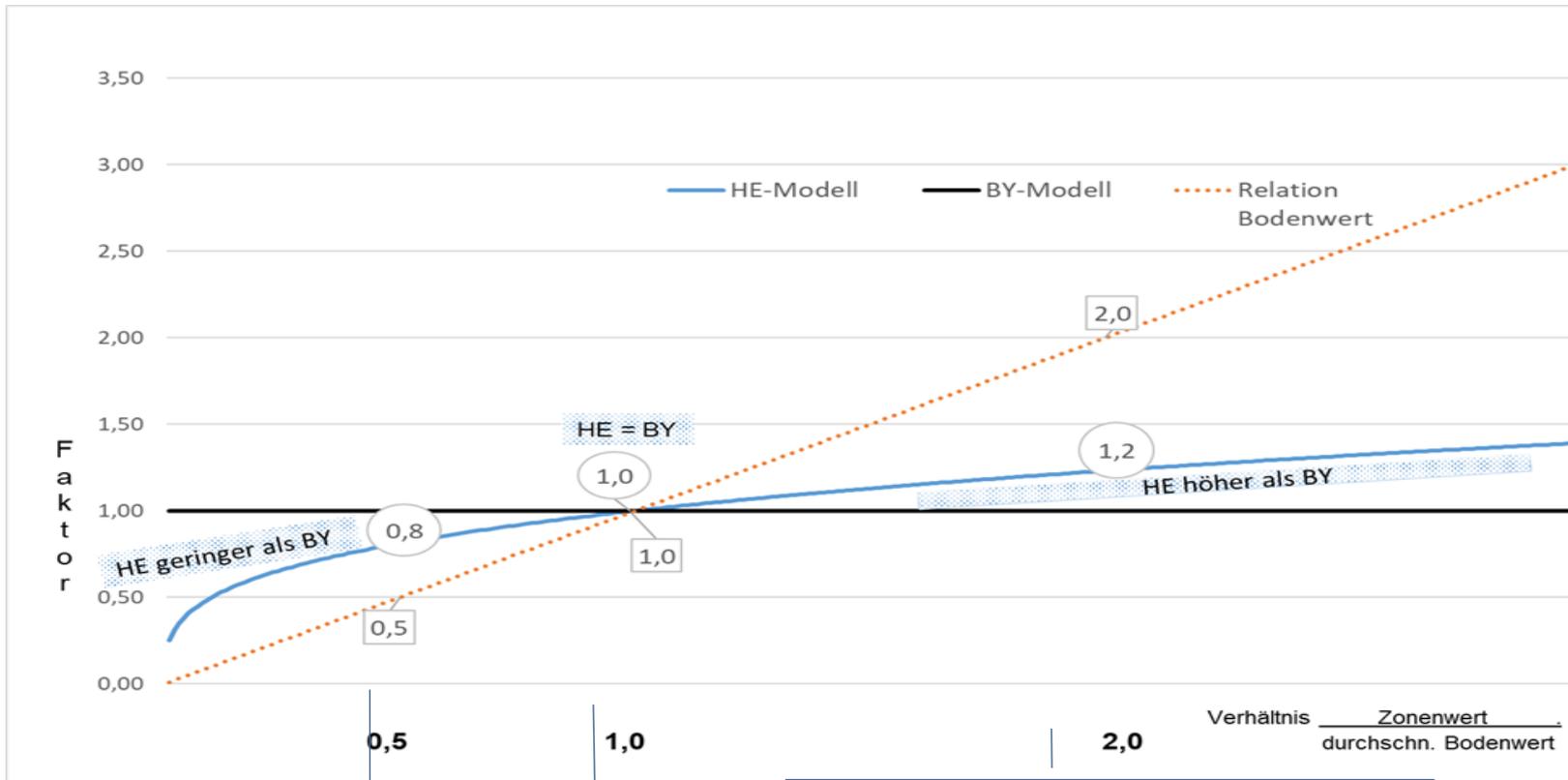


Wie wirkt der Faktor?

Quelle: HMdF



CDU FRAKTION IM
HESSISCHEN LANDTAG



Zonenwert = 2-fache des durchschn. Bodenwertes ergibt **Faktor 1,2** = Erhöhung um 20 %

Zonenwert = 1-fache des durchschn. Bodenwertes ergibt **Faktor 1,0** = keine Erhöhung/Minderung

Zonenwert = 0,5-fache des durchschn. Bodenwertes ergibt **Faktor 0,8** = Minderung um 20 %



Beispiel: Zwei Einfamilienhäuser

	Haus 1	Haus 2
Baujahr	1960	2019
Wohnfläche	150 m ²	150 m ²
Grundstück	500 m ²	500 m ²
Bodenrichtwert	900 €/m ² (= Durchschnitt) mittlere Lage	450 €/m ² mäßige Lage





Flächen-Faktor-Verfahren Hessen

Quelle: HMdF

	Haus 1 (1960)	Haus 2 (2019)
	<i>(Ermittlung zunächst gleich)</i>	
Boden: Fläche 500 m ² x 0,04 € je m ²		20 €
x Steuermesszahl „Boden“		100 %
= Ansatz Boden		20 €
Gebäude: Fläche 150 m ² x 0,50 € je m ²		75 €
x Steuermesszahl „Gebäude Wohnen“		70 %
= Ansatz Gebäude		52 €
vorläufiger Steuermessbetrag	<i>– bis hier wie BY –</i>	72 €
	<i>(ab hier lageabhängiger Faktor)</i>	
x Faktor (Zonen-Wert / Bodenwertdurchschnitt) ^{0,3}	(900 / 900) ^{0,3} 1,0	(450 / 900) ^{0,3} 0,8
= Steuermessbetrag	72 €	57 €
x Hebesatz (unverändert)	492 %	492 %
= Grundsteuer	354 €	280 €



Auf welche Flächen wird in Hessen abgestellt?

- Wohnnutzung (findet sich im Kaufvertrag, Bauunterlagen, Versicherungsunterlagen) >> Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)
 - Häusliches Arbeitszimmer zählt als Wohnnutzung,
 - Keller, Waschküche und andere nicht zur Wohnfläche zählenden Nebenflächen sind „abgegolten“,
 - in der Regel sind auch Garagen „abgegolten“,
 - Nebengebäude bis 30 m² bleiben außer Ansatz.
- Andere Nutzung >> Nutzungsfläche
- Gebäudefläche insgesamt weniger als 30 m² - dann kein Ansatz.
- Grundstücksgröße : Grundbuchauszug



Gerecht, einfach, verständlich?

- Gerecht, weil Größe, Nutzungsart und Lage berücksichtigt werden
- Einfach, weil der Berechnungsweg leicht verständlich ist und nur auf drei Merkmalen basiert
- Verständlich, weil die Steuer für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar und transparent wird



Politisches Ziel „Aufkommensneutralität“

- Aber:
Gemeindliche Hebesatzautonomie hat Verfassungsrang!
 - keine direkten Einflussmöglichkeiten des Landes, es gibt jedoch eine politische Zusage der Spitzenverbände
 - Konstantes Aufkommen bei verändertem Messbetragsvolumen erfordert Hebesatzanpassung.
 - Finanzverwaltung wird für jede hessische Gemeinde ausrechnen und veröffentlichen, wie der Hebesatz für konstantes Aufkommen anzupassen ist.



Wer zahlt künftig mehr, wer zahlt weniger?

- Es wird „Gewinner“ und „Verlierer“ geben.
- Aufkommensneutralität bedeutet nicht Belastungsneutralität im Einzelfall. Es kann und wird Belastungsverschiebungen zwischen den Grundstücken geben (>> Folge des BVerfG).
- Aus dem neuen Grundsteuermessbetrag allein lässt sich nicht schließen, ob man künftig mehr oder weniger zahlt.
- Erst wenn die jeweilige Gemeinde ihren neuen Hebesatz festgelegt hat besteht Klarheit.
- Eine Prognose über „Gewinner“ und „Verlierer“ ist noch nicht möglich.



Zeitlicher Ablauf

- März/April 2022: öffentliche Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärung
- 1. Juli 2022: Beginn Abgabe Steuererklärungen
- 31. Oktober 2022: Ende der Abgabefrist
- Anschließend:
Finanzämter bearbeiten die Erklärungen und versenden Bescheide mit den neuen Grundsteuermessbeträgen.
- Ende 2023: weitgehender Abschluss der Arbeiten (Ziel)
- 2024: Gemeinden legen ihre neuen Hebesätze mit der Haushaltssatzung fest.
- Ab 2025: Erhebung der neuen Grundsteuer



Elektronische Abgabe der Steuererklärung

- Bundesgesetzliche Vorgabe, die Steuererklärung digital abzugeben, gilt auch in Hessen
- Ausnahmen:
Ist eine elektronische Abgabe nicht möglich, kann die Erklärung in Härtefällen auch in Papierform abgegeben werden.
- Entsprechende Fragen bitte an den Bürgerservice des zuständigen (Lage)Finanzamtes, denn auch nur dort gibt es die Papiervordrucke (ab dem 1. Juli 2022).



Elektronische Abgabe der Steuererklärung

Elektronische Erklärungsabgabe bietet Vorteile für Bürger und Verwaltung

- Vermeidung von Eintragungs- und Übernahmefehlern
- Hinweisausgabe bei unvollständigen Angaben (hierdurch auch Vermeidung von Rückfragen)
- schnelle medienbruchfreie Weiterverarbeitung
- bessere Datenqualität (bspw. im Vergleich zu gescannten Daten)
- Minimalisierung der administrativen Aufgaben und damit Einsparung von Ressourcen (bspw. Entfall des Scannens bzw. personellen Nacherfassens)



Elektronische Abgabe der Steuererklärung

- Erklärungsabgabe kann ab 1.7.2022 über ELSTER (Elektronische Steuererklärung)– dem Onlineportal der Steuerverwaltung – erfolgen

www.elster.de

- für Nutzung von ELSTER ist eine einmalige Registrierung und Authentifizierung erforderlich (zweistufiges Verfahren)
- Wichtig:
wer keinen Internetzugang oder keine Möglichkeit der elektronischen Abgabe hat, kann auch seine Kinder oder Enkel fragen.



Exkurs: Land- und Forstwirtschaft (1)

- Hessen folgt – wie alle anderen Länder auch – dem Bundesmodell.
- Grundsteuer A ist die „Gewerbsteuer der Landwirte“ und somit ertragswertbezogen
- Es geht darum, den „Ertragswert“ eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu ermitteln. Ein Betrieb in einem Land muss bei gleichen Ertragsbedingungen denselben Wert haben wie ein Betrieb in einem anderen Land
- Aber: auch „normale“ Bürger sind betroffen:
 - Kleingärten
 - Stückländerei (= an einen Bauern verpachteter Acker)



Exkurs: Land- und Forstwirtschaft (2)

- Angaben bei einem Kleingarten:
 - Fläche des Kleingartens
 - Fläche der Gartenlaube, aber nur wenn mehr als 30 qm
- Stückländerei
 - Fläche
 - Nutzung
 - ggf. Ertragsmesszahl (= Qualität des Bodens)
- Die zu erklärenden Angaben erfährt man aus einem Sonderkatasterauszug (kostenfrei).



Exkurs: Grundsteuer C

- In Hessen können die Kommunen entscheiden, ob eine Grundsteuer C erhoben wird
- Mit der Grundsteuer C können Städte und Gemeinden unbebaute, aber baureife Grundstücke durch einen gesonderten Hebesatz höher belasten als die übrigen unbebauten Grundstücke.
- Damit soll ein finanzieller Anreiz geschaffen werden, auf baureifen Grundstücken tatsächlich Wohnraum zu schaffen
- Die hessische Regelung sieht die Möglichkeit vor, den Hebesatz für die Grundsteuer C nach der Dauer der Baureife von Grundstücken abzustufen und beinhaltet eine Höchstgrenze (das fünffache des einheitlichen Hebesatzes).



Weitere Informationen

- Abrufbar im Internet unter <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform>
- **Einzelanschreiben** an alle betroffenen Bürgerinnen und Bürger per Papier ab Juni mit allen Infos und einer Checkliste
- Zusätzliche Sprechzeiten des telefonischen Bürgerservice der Finanzverwaltung (Juni und Juli auch Samstags)
- Kostenlose Servicenummer für Fragen zur digitalen Abgabe mit ELSTER (0800 522 533 5)
- Infos zu den Bodenrichtwerten unter www.bodenrichtwerte-boris.de

