

Auswirkungen der Grundsteuerreform in Michelstadt

A. Einleitung

Bekanntlich muss durch ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 eine Neuberechnung der Grundsteuer zum 01.01.2025 durch die zuständigen Finanzämter erfolgen. Die alten, auf Wertverhältnissen zum 01.01.1964 beruhenden Einheitswerte, die bislang als Grundlage für den Grundsteuermessbetrag dienen, dürfen ab dem Jahr 2025 nicht mehr verwendet werden. Das gegenwärtig noch gültige Bewertungssystem ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts verfassungswidrig. Es darf aber noch übergangsweise bis zum Ende des Jahres 2024 angewendet werden. Ab dem Jahr 2025 muss die Grundsteuer nach neu berechneten Grundsteuermessbeträgen erhoben werden.

B. Grundsteuermodelle

Das Ende 2019 verabschiedete Grundsteuerreformgesetz ist ein Bundesgesetz. Die Länder haben aber durch eine Öffnungsklausel die Möglichkeit erhalten, auch eigene Grundsteuergesetze für ihr Land zu erlassen. Der Hessische Landtag hat im Dezember des Jahres 2021 das Hessische Grundsteuergesetz verabschiedet. Entgegen dem komplizierten, aufwands- und ermittlungsintensiven Bundesmodell hat Hessen ein eigenes „Flächen-Faktor-Modell“ gewählt.

Dieses Modell sieht z. B. bei bebauten Grundstücken (Grundsteuer B) zunächst eine Addition der zu ermittelten Beträge aus Grundstücksfläche x 0,04 Euro/m² und Gebäude-(Wohn-)fläche x 0,50 Euro/m² vor. Hiervon werden aber nur 70% angesetzt. Diese Summe wird mit dem sogenannten „Lage-Faktor“ multipliziert. Der Lage-Faktor beschreibt das Verhältnis zwischen dem Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks und dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde, potenziert mit dem Exponenten 0,3. Der Exponent bewirkt eine angemessene Dämpfung des Faktors. Im Ergebnis entsteht also ein moderater Zuschlag für „gute“ Lagen bzw. ein Abschlag für nicht so gute Lagen innerhalb der jeweiligen Kommune.

Dabei gilt festzustellen, dass vor allem ältere Gebäude (Baujahr vor dem 01.01.1964) durch die Grundsteuerreform höhere Grundsteuermessbeträge haben als bisher. Auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erfahren höhere Grundsteuermessbeträge als bisher. Hier werden die Bewertungen und Besteuerungen nach den bundesgesetzlichen Regelungen erfolgen. Die seither bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bewerteten Wohngebäude werden durch die Grundsteuerreform nicht mehr der Grundsteuer A sondern der Grundsteuer B zugeordnet.

Auch eine erhöhte Grundsteuer C (durch einen höheren Hebesatz auf den Grundsteuermessbetrag) für baureife, nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnete Grundstücke, ist nach dem Hessischen Grundsteuergesetz ab dem Jahr 2025 möglich. Es soll durch eine höhere Steuerbelastung eine schnellere Bebauung von baureifen Grundstücken damit erreicht werden. Ob dies realistisch erscheint, bleibt aber fraglich.

Übrigens: In Hessen finden die Hauptveranlagungen für die Grundsteuer B zum Stichtag 01.01.2022 und danach alle 14 Jahre statt. Dieser – im Vergleich zum Bundesgesetz deutlich weiter gefasste – Zeitraum entlastet natürlich auch die Bürgerinnen und Bürger.

C. Aufkommensneutrale Reform

Die Grundsteuerreform soll nach dem Willen der Hessischen Landesregierung aufkommensneutral durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das Gesamtaufkommen an Grundsteuer in jeder Stadt oder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Aber die einzelnen Grundsteuerzahlungen können sich ändern. Die einen Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, die anderen weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und der verfassungswidrigen Einheitswerte. Die Grundsteuerreform hat das Ziel einer gerechteren Grundsteuer!

Dabei gilt festzustellen, dass vor allem ältere Gebäude (Baujahr vor dem 01.01.1964) durch die Grundsteuerreform höhere Grundsteuermessbeträge haben als bisher. Auch land- und forstwirtschaftliche Grundstücke erfahren höhere Grundsteuermessbeträge als bisher. Die seither bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben bewerteten Wohngebäude werden durch die Grundsteuerreform nicht mehr der Grundsteuer A sondern der Grundsteuer B zugeordnet.

Nach einer Berechnung des Hessischen Finanzministeriums könnten, um die gewünschte „Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform“ im Jahr 2025 zu erreichen, von 421 Kommunen insgesamt 344 Kommunen ihre Hebesätze reduzieren. **Das heißt, dass jede Kommune nicht mehr oder weniger Erträge aus der Grundsteuer gegenüber dem Jahr 2024 generiert.** Für die Stadt Michelstadt hat das Hessische Finanzministerium folgende aufkommensneutrale Hebesätze ermittelt bzw. empfiehlt zur Erreichung der Aufkommensneutralität

- die **Grundsteuer A** einen Hebesatz in Höhe von 189,51 Prozentpunkte (derzeit 400 Prozentpunkte) und
- die **Grundsteuer B** einen Hebesatz in Höhe von 316,75 Prozentpunkte (derzeit 400 Prozentpunkte)

für das Haushaltsjahr 2025 festzusetzen.

Der eigentliche Grund für die Reduzierung der Hebesätze liegt an der Veränderung (Erhöhung) der Gesamtsumme der Grundsteuermessbeträge (Ausgangswert) durch die Grundsteuerreform. Das Volumen der Steuermessbeträge zum 01.01.2022 nach neuem Recht im Vergleich zum alten Recht veränderte sich in Michelstadt

- betreffend die **Grundsteuer A** um ca. den Faktor 2,11 von bisher 15.650 € auf neu ca. 33.020 € (entspricht Erhöhung bisheriger Hebesatzpunkt von 156,50 € auf neu 330,20 €) sowie
- betreffend die **Grundsteuer B** um ca. den Faktor 1,26 von bisher 588.850 € auf neu ca. 742.000 € (entspricht Erhöhung bisheriger Hebesatzpunkt von 5.888,50 € auf neu 7.420,00 €)

Die Höhe der Gesamterträge im städt. Haushalt bliebe somit unter Anwendung der neuen Hebesätze

- bei der **Grundsteuer A** mit ca. 62.500 € und
- bei der **Grundsteuer B** mit ca. 2.350.000 €

nahezu **unverändert**.

Es wird hierzu auf die in der Anlage diesbezügliche Information (Hebesatzempfehlung) vom 05.06.2024 der Hessischen Steuerverwaltung verwiesen.

Den Hebesatzempfehlungen liegen Schätzungen zugrunde. Sie basieren auf den Steuermessbeträgen zum Stichtag 01. Januar 2022 und dem aktuellen Stand der Neufestsetzungen der Besteuerungsgrundlagen. Das Land weist darauf hin, dass die Hebesatzempfehlungen im Kalenderjahr 2025 aus verschiedenen praktischen Gründen nicht zu einem identischen Grundsteueraufkommen wie im Jahr 2024 führen können.

Allerdings, so der Geschäftsführer des **Hess. Städte- und Gemeindebundes**, Herr Dr. David Rauber, nütze die Empfehlung des Finanzministeriums nichts, wenn der Haushalt 2025 nur mit einer höheren Grundsteuer als empfohlen ausgeglichen werden kann. Der **Hess. Städtetag** empfiehlt seinen Mitgliedsstädten sich im kommenden Jahr an die Empfehlungen des Landes zu halten. Reiche aber zum Haushaltsausgleich das Grundsteueraufkommen nicht aus, müssen die Bürger einen höheren als den insgesamt aufkommensneutralen Hebesatz akzeptieren.

D. Mögliche Vorgehensweise zur Festsetzung der Hebesätze für 2025

Die Kommunalaufsicht des Odenwaldkreises rät den Kommunen, die Haushaltssatzung 2025 inkl. der Festsetzungen der Hebesätze -wie vom Gesetzgeber vorgesehen- noch bis zum 30.11.2024 zu beschließen (§ 97 HGO Absatz 3). Erfolgt bis zu diesem Zeitpunkt kein Beschluss der Haushaltssatzung 2025, gelten die bisherigen Hebesätze von 2024 bis zur Genehmigung des Haushaltes 2025 bzw. Veröffentlichung der Haushaltssatzung zunächst weiter. Eine spätere Rückwirkung zum 01.01.2025 ist jedoch möglich.

Alternativ wird empfohlen, eine Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 noch in diesem Jahr zu beschließen. Damit wäre man in der Lage, ab dem 01.01.2025 neue, geänderte Hebesätze per Grundsteuerbescheid festzusetzen und zur gesetzlichen Fälligkeit am 15.02.2025 die entsprechende Grundsteuer zu verlangen. Wenn mit Beschluss der Haushaltssatzung 2025 sich keine Veränderungen der Hebesätze gegenüber der Hebesatzsatzung ergeben, werden die Hebesätze in der Haushaltssatzung 2025 als „nachrichtlich“ ausgewiesen. Werden geänderte Hebesätze in den Haushaltsberatungen für das Jahr 2025 beschlossen, so entfällt das Wort „nachrichtlich“ und die Hebesatzsatzung wird mit Veröffentlichung der Haushaltssatzung 2025 ggf. rückwirkend außer Kraft gesetzt.

Diese Option wird von Seiten der Verwaltung favorisiert. Die Hebesatzsatzung könnte für das Jahr 2025 auf Basis der ermittelten „**aufkommensneutralen Hebesätze**“ im Bereich der Grundsteuer nachfolgende Hebesätze vorsehen und im Herbst 2024 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden:

- **Grundsteuer A** neuer Hebesatz 189 Prozentpunkte
- **Grundsteuer B** neuer Hebesatz 316 Prozentpunkte
- **Gewerbesteuer** Hebesatz unverändert 370 Prozentpunkte

Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung für eine Hebesatzsatzung ist nicht erforderlich.

E. Weitere Anmerkung zur Grundsteuerreform für Grundstücke der Stadt Michelstadt

Die Verwaltung der Stadt Michelstadt hat für Grundstücke im Eigentum der Stadt Michelstadt bisher insgesamt

122 Erklärungen zum Grundsteuermessbetrag auf den 01.01.2022

dem Finanzamt elektronisch übermittelt. Bisher hat das Finanzamt

68 Erklärungen bearbeitet

und diesbezügliche Grundsteuermessbescheide erteilt. Die Verwaltung hat gegen einen überwiegenden Teil der Grundsteuermessbescheide

(bisher **43** Fälle) Einspruch eingelegt.

Mittlerweile hat das Finanzamt

12 Einsprüche bearbeitet

und diesen Einsprüchen stattgegeben.

Michelstadt, den 11. Juni 2024
2.0-schneider