



# GRUNDSTEUERREFORM 2025

# Inhaltsverzeichnis

- Einführung
- Zuständigkeit
- Historie
- Kommunale Betrachtung
- Berechnungsmodelle
- Beispiele
- Fazit
- Informationen
- Fragen / Diskussionsrunde



# Einführung



- In Bezug auf die zum **01.01.2025 in Kraft tretende Grundsteuerreform** sind in der Vergangenheit viele Fragen und Unsicherheiten in der Bürgerschaft aufgetreten.
- Diese Veranstaltung soll dazu dienen grundsätzlich und allgemein über die anstehende Umsetzung der **Reform zu informieren**.
- Von Seiten des Bürgermeisters und der Verwaltung soll diese Informationsveranstaltung zudem genutzt werden, um mit der Bürgerschaft über das Thema **ins Gespräch zu kommen**, und die **Fragen der Bürgerschaft zu beantworten**.

# Zuständigkeiten



## Finanzamt

- Der **Grundsteuermessbetrag**, der Ihnen als Grundsteuermessbescheid zugeht, wird durch das **Finanzamt** ermittelt.
- Die Bescheide des Finanzamtes wurde ab dem Jahr 2023 an die Grundstückseigentümer versendet.
- Bei Fragen zur Höhe und der Berechnung des Grundsteuermessbetrages müssen Sie sich an das zuständige Finanzamt wenden.

# Zuständigkeiten



## Stadtverwaltung - Abteilung Finanzen (Steuern und Abgaben)

- Die **Gemeinde** erhebt auf den ermittelten Grundsteuermessbetrag, den von der Gemeindevertretung im Rahmen der Haushaltssatzung festgelegten **Hebesatz** für die Grundsteuer A oder B, und sendet einen Grundsteuerbescheid zu.
- Die Stadtverwaltung ist der richtige Ansprechpartner u.a. für:
  - Erläuterung des Grundsteuerbescheides
  - Fragen zur Zahlungsabwicklung (Gemeindekasse)
  - Anträge/Widersprüche die die Grundsteuer als solche und nicht den Messbetrag betreffen

# Historie



- Das Bundesverfassungsgericht hat am **10. April 2018** die **Unvereinbarkeit** des **Bewertungsgesetzes** zur Grundsteuer A und B festgestellt.
- Der Gesetzgeber war verpflichtet eine **Neuregelung** bis zum **31.12.2019** zu treffen. Nach Verkündung der Neuregelung dürfen **die alten Regelungen** längstens **bis zum 31.12.2024** angewendet werden.
- Die **Neuregelungen** wurden vom Gesetzgeber i.W. im **November und Dezember 2019** getroffen.
- Die **Hauptfeststellung** der neuen Grundsteuerwerte sollte zum **Stichtag 01.01.2022** erfolgen, des weiteren ist eine **Neufeststellung** alle sieben Jahre (als nächstes zum **01.01.2029**) vorgesehen.

# Historie



2018

- Urteil des BVerfG: Verfassungswidrigkeit der Berechnung

2019

- Verkündung Grundsteuergesetz

2022

- 1. Hauptfeststellungszeitpunkt
- Start der Erklärungsannahme über ELSTER (01.07.2022)

2023

- Abgabefrist für Deklaration der Grundsteuerwerte in allen Bundesländern am 31.01.2023 (Verlängerung bis 30.04.2023)

2024

- Anpassung der Grundsteuerhebsätze durch die Gemeinden

2025

- Erhebung der Grundsteuer auf Basis der neuen Grundsteuerwerte

# Historie



- ▶ Der Bund hat ein sogenanntes „**Bundesmodell**“ für die neue Bemessung entwickelt, aber mit einer **Öffnungsklausel** für landesrechtliche Abweichungen versehen.
- ▶ Von dieser **Öffnungsklausel** hat auch Hessen Gebrauch gemacht.

**Hessen hat sich für ein sogenanntes Flächen-Faktor-Modell entschieden, dass die Erhebung einer Grundsteuer C ermöglicht.**



# Kommunale Betrachtung



- ▶ Büdingen erzielt mit der **Grundsteuer B** jährliche Erträge von ca. **T€ 3.360**. Dazu kommen Erträge i.H.v. T€ 145 über die Grundsteuer A.
- ▶ Durch die **Grundsteuerreform** ändern sich die **Grundsteuermessbeträge** für die einzelnen Grundstücke. Daher würde eine Beibehaltung der aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer A und B unweigerlich zu einer **Veränderung der o.a. Erträge** der Gemeinde führen.
- ▶ Die **Hessische Steuerverwaltung** hat auf Basis der neuen Bewertung der Grundstücke zum 01.01.2022 am **05.06.2024** die entsprechenden **Veränderungen ermittelt**.
- ▶ Ziel war die Ermittlung einer Hebesatzempfehlung für jede hessische Kommune, die eine **Aufkommensneutralität** ergibt.
- ▶ Die **Landesregierung** hat ausdrücklich **eine aufkommensneutrale Umsetzung** der Grundsteuerreform für die Kommunen empfohlen.

# Kommunale Betrachtung



Für die Stadt Büdingen ergibt diese Hebesatzempfehlung:

- für die **Grundsteuer A** einen Hebesatz in Höhe von **251,48 Prozent (ALT: 400 %)** und
- für die **Grundsteuer B** einen Hebesatz in Höhe von **363,93 Prozent (ALT: 431 %)**.
- **Ziel** von Bürgermeister, Verwaltung und gemeindlichen Gremien i.V. mit der Empfehlung der Landesregierung war, die **Aufkommensneutralität der Grundsteuer** für den Haushaltsplan 2025 zu wahren.

# Kommunale Betrachtung



- Aus diesem Grund wurden die o.g. **Hebesatzempfehlung** wie oben angeführt in der Stadtverordnetenversammlung **am 08.11.2024** bestätigt und eine entsprechende Hebesatzsatzung beschlossen.
- Die Hebesätze wurden entsprechend der Empfehlung für die Grundsteuer A auf 255 % und für die Grundsteuer B auf 365 % festgesetzt.
- Die **Stadt Büdingen folgt** hiermit der ausdrücklichen **Empfehlung der Landesregierung**.
- Da die **Grundsteuer B** sowohl für die **Bürger als auch** für die **Kommune** i.d.R. die deutlich **höhere** (Betragsvolumen) **Bedeutung** hat, soll die Grundsteuer B im Folgenden im Fokus stehen.

# Berechnungsmodelle



## Bis zum 31.12.2024 verwendete Berechnung:

- ▶ **Verwendete Parameter:**
  - ▶ **Einheitswert** (Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.1964, neue Bundesländer sogar 01.01.1935)
  - ▶ **Grundsteuermesszahl** (Tausendsätze, abhängig u.a. davon ob es sich um eine Ein- oder Zweifamilienhaus handelt)
- ▶ **Einheitswert x Grundsteuermesszahl** ergibt den **Grundsteuermessbetrag**.
- ▶ Der **Grundsteuermessbetrag** ist die Basis für die Ermittlung der Höhe der Grundsteuer. Zur Berechnung der Höhe der Grundsteuer wird der **Hebesatz** mit dem **Grundsteuermessbetrag** **multipliziert**.

# Berechnungsmodell Hessen



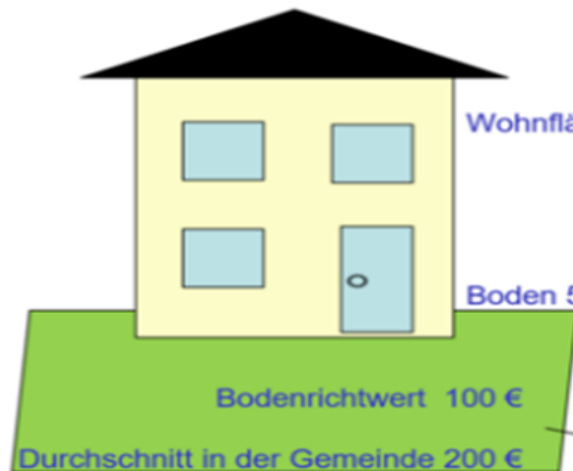
## Flächen-Faktor-Modell Hessen ab 01.01.2025:

- **Grund und Boden:** Grundstücksfläche x 0,04 Euro = Flächenbetrag Grund und Boden
- **Gebäude:** Wohn-/Nutzfläche x 0,50 Euro = Flächenbetrag Gebäude
- Flächenbetrag Grund und Boden **addiert** mit Flächenbetrag Gebäude (bei Wohnflächen multipliziert mit 0,7) = **Ausgangsbetrag**
- 
- **Ausgangsbetrag x Faktor (bodenwertabhängig) = Steuermessbetrag**
- Der **Steuermessbetrag** ist dann entsprechend wieder die **Basis** für die Ermittlung der **Grundsteuerhöhe** mittels Multiplikation mit dem gemeindlichen Hebesatz

# Berechnung



## Beispiel Einfamilienhaus



### Berechnung

$$140 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €} \times 70 \% = 49 \text{ €}$$

$$500 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ €} = 20 \text{ €}$$

$$= \text{Ausgangsbetrag } 69 \text{ €} \quad (49 + 20)$$

$$\times \text{Faktor } 0,81 \quad \text{aus } (100/200)^{0,3}$$

$$\begin{aligned} &= \text{Steuermessbetrag} && 55 \text{ €} \\ &\times \text{Hebesatz (z. B.)} && 400 \% \\ &= \text{Grundsteuer} && 220 \text{ €} \end{aligned}$$

gesetzlich geregelt:  
0,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche;  
angesetzt werden davon  
aber nur 70 %

gesetzlich geregelt:  
0,04 € je m<sup>2</sup> Bodenfläche  
(= Grundstücksgröße)

wird automatisch berechnet,  
die Formel steht im Gesetz

legt die Gemeinde fest

# Beispiele



## Beispiel I: Gebäude im OT Büdingen

- Einfamilienhaus Baujahr ca. 1996
- Berechnung **Grundsteuer B bis 31.12.2024:**
  - Grundsteuermessbetrag 60,09 €
  - Grundsteuerjahresbetrag bei gem. Hebesatz 431 % = 258,99 €
- Berechnung **Grundsteuer B ab 01.01.2025:**
  - Grundsteuermessbetrag 89,25 €
  - Grundsteuerjahresbetrag bei gem. Hebesatz 365 % = 325,76 €
- Im Ergebnis **steigt die Grundsteuerhöhe** für diese Gebäude mit der Grundsteuerreform ab dem Jahr 2025 um 66,77 € p.a.

# Beispiele



## Beispiel II: Gebäude im OT Rinderbügen

- Einfamilienhaus Baujahr ca. 2016
- Berechnung **Grundsteuer B bis 31.12.2024:**
  - Grundsteuermessbetrag 102,55 €
  - Grundsteuerjahresbetrag bei gem. Hebesatz 431 % = 441,99 €
- Berechnung **Grundsteuer B ab 01.01.2025:**
  - Grundsteuermessbetrag 96,88 €
  - Grundsteuerjahresbetrag bei gem. Hebesatz 365 % = 353,61 €
- Im Ergebnis **sinkt die Grundsteuerhöhe** für diese Gebäude mit der Grundsteuerreform ab dem Jahr 2025 um 88,38 € p.a.



# Fazit



- Büdingen plant die Hebesätze für 2025 so anzupassen, dass für die Kommune **Aufkommensneutralität** besteht.
- Für die **Grundsteuerschuldner** wird es i.d.R. zu **Veränderungen** bei der **Grundsteuerhöhe** ab dem Jahr 2025 kommen. Es kann sowohl zu einer höheren Grundsteuerfeststellung als auch zu einer niedrigeren kommen.
- Die Höhe des **Grundsteuermessbetrages** wird in der **Mehrzahl steigen**, was durch die Absenkung der Grundsteuerhebesätze der Gemeinde auch impliziert wird.
- Die Grundsteuer C wird für 2025 nicht eingeführt.

# Informationen



## Homepage der Stadt Büdingen – Bürgerservice - Grundsteuerreform

- Informationen rund um die neue Grundsteuer in Büdingen
- Grundsteuerrechner der Stadt Büdingen
- Ansprechpartner der Verwaltung
- weiterführende Links

# Fragen



Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das Amt für Steuern und Finanzen.