



**BAD SODEN**  
AM TAUNUS

# **REFORM DER GRUNDSTEUER**

Bürgerinformationsveranstaltung

21. November 2024



# 1. GRUNDSTEUER ALLGEMEIN

- Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung.
- Gehört zu den ältesten Steuern überhaupt (schon seit der Antike bekannt).
- Substanzsteuer: Besteuert wird das Grundstück und dessen Substanz, nicht dessen Ertrag.
- Steuer kann auf die Miete umgelegt werden.
- Man unterscheidet:
  - Grundsteuer A: für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft
  - Grundsteuer B: für bebaute und unbebaute Grundstücke
  - Grundsteuer C: für baureife Grundstücke (existiert in Bad Soden am Taunus nicht)
- Bundesweites Aufkommen 2023: 15,4 Mrd. Euro, davon:
  - 15 Mrd. Euro Grundsteuer B
  - 0,4 Mrd. Euro Grundsteuer A
- Gesamtsteueraufkommen 2023 in Deutschland: 916 Mrd. Euro.
  - > Anteil der Grundsteuer rund 1,7 %.
- Aufkommen der Steuer fließt nach Art. 106 GG den Gemeinden zu.
- Gesamtsteueraufkommen 2023 der Kommunen: 143,5 Mrd. Euro.
  - > Anteil der Grundsteuer rund 10,7 %.
- Im Folgenden: Betrachtung der Grundsteuer B.



## 2. BERECHNUNG DER GRUNDSTEUER

Berechnung der Grundsteuer aktuell (bis Ende 2024):

**Einheitswert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag**

**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

Einheitswert:

- Wert für unbebaute und bebaute Grundstücke, der auf einen bestimmten Stichtag in einem gesetzlich geregelten, standardisierten Verfahren festgestellt wird.
- Einheitswerte weichen daher weit vom aktuellen Marktwert ab, sollen diese aber näherungsweise abbilden.
- Gesetzliche Grundlage: Bewertungsgesetz.
- Abhängig von z.B. Bodenrichtwert und üblicher Miete zum Hauptfeststellungszeitpunkt.
- Wurden auf der Grundlage der Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 (West) bzw. 1.1.1935 (Ost) von den Finanzämtern festgestellt.
- Bei Neuentstehung einer wirtschaftlichen Einheit (z.B. Neubau) erfolgt eine Nachfeststellung zum jeweiligen Termin mit den dann aktuellen Größen.
- § 221 Bewertungsgesetz: Grundsteuerwerte werden alle sechs Jahre neu hauptfestgestellt.

# 2. BERECHNUNG DER GRUNDSTEUER

Berechnung der Grundsteuer aktuell (bis Ende 2024):

**Einheitswert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag**

**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

## Steuermesszahl:

- Bundeseinheitlich festgelegt auf:
  - 2,6 ‰ für Einfamilienhäuser für die ersten 38.346,89 Euro des Einheitswerts,  
3,5 ‰ für den Rest des Einheitswerts,
  - 3,1 ‰ für Zweifamilienhäuser und
  - 3,5 ‰ für alle restlichen Grundstücke

## Hebesatz:

- Wird durch jeweilige Kommune festgelegt.
- Beträgt in Bad Soden am Taunus aktuell 632 %.

## 2. BERECHNUNG DER GRUNDSTEUER

**Einheitswert x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag**

**Grundsteuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

Beispielrechnung:

Einheitswert eines Zweifamilienhauses: 50.000 Euro

Steuermesszahl: 3,1 ‰

Grundsteuermessbetrag: 50.000 Euro x 0,0031 = 155 Euro

Hebesatz in Bad Soden am Taunus: 632 ‰

Grundsteuer: 155 x 6,32 = 976,60 Euro.

# 3. GRUNDSTEUER IM VERGLEICH

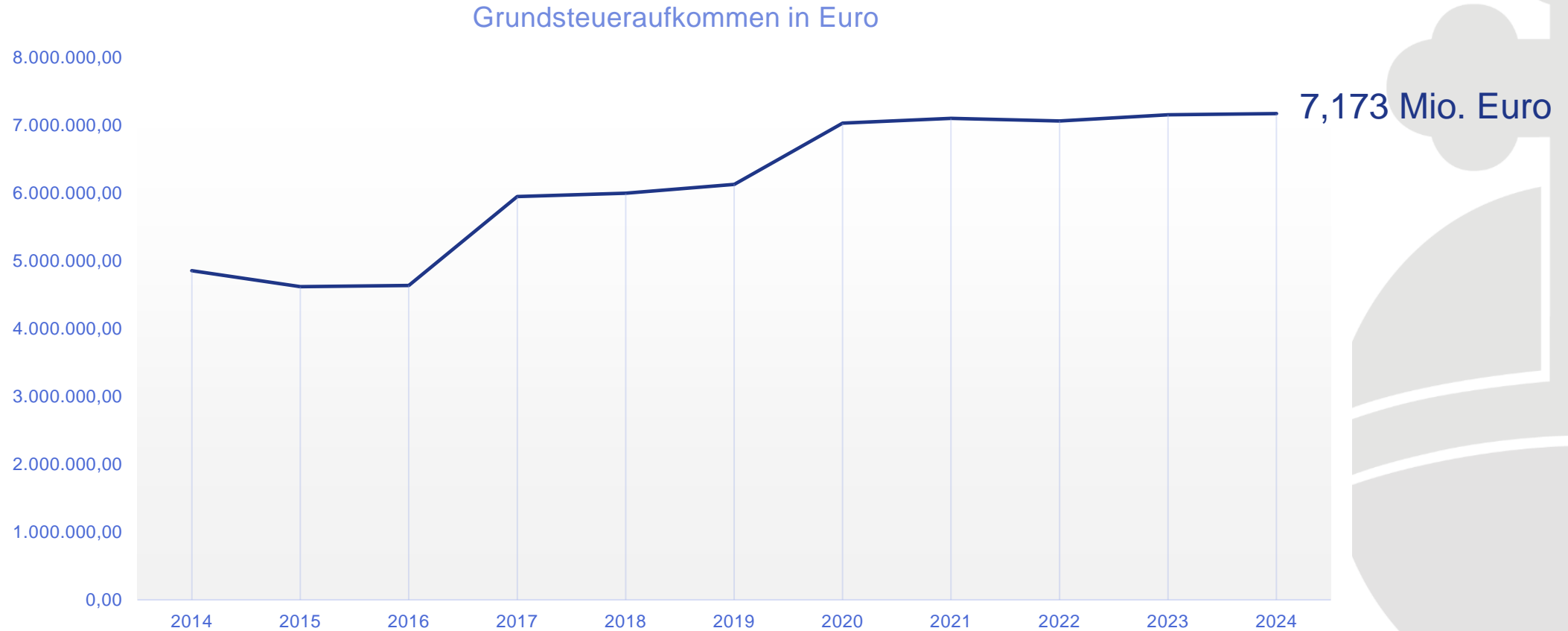


# 3. GRUNDSTEUER IM VERGLEICH



Durchschnittlicher Hebesatz 2024 in Hessen: 543

# 3. GRUNDSTEUERAUFKOMMEN IN BAD SODEN



Gesamtsumme der Erträge der Stadt Bad Soden am Taunus 2024: 66 Mio. Euro  
Anteil der Grundsteuer B: Rund 10,8 %.



# 4. VERFASSUNGSWIDRIGKEIT

## Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018:

- „Die Regelungen zur Einheitsbewertung von Grundvermögen sind jedenfalls seit dem Beginn des Jahres 2002 mit dem allgemeinen Gleichheitssatz unvereinbar.“
- „Das Festhalten des Gesetzgebers an dem Hauptfeststellungszeitpunkt von 1964 führt zu gravierenden und umfassenden Ungleichbehandlungen bei der Bewertung von Grundvermögen, für die es keine ausreichende Rechtfertigung gibt.“

### -> Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG

- Ursache: Die eigentlich vorgesehene, alle sechs Jahre stattzufinden neue Hauptfeststellung der Einheitswerte, fand seit 1964 nicht statt!
- Die Verwendung von Einheitswerten ist zulässig, sie sollen aber den Verkehrswerte nahe kommen.
- Je länger ein Feststellungszeitpunkt in der Vergangenheit liegt, desto größer die verkehrswertrelevanten Veränderungen, die zu einer Verzerrung und damit einer Ungleichbehandlung führen.
- Bis zum 31. Dezember 2019 muss der Gesetzgeber eine Neuregelung treffen.
- Die bisherigen Bewertungsregelungen dürfen noch bis längstens zum 31. Dezember 2024 angewendet werden.

# 5. DIE NEUE GRUNDSTEUER

- Neuregelung der Grundsteuer erfolgte durch Beschluss von Deutschem Bundestag und Bundesrat im Dezember 2019.
- Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland (rund 35 Millionen) zum Stichtag 1. Januar 2022.
- Öffnungsklausel für die Länder durch Änderung von Art. 72 Abs. 3 GG.
- Neun von 16 Ländern verwenden das „Bundesmodell“.
- Hessen nutzt die Öffnungsklausel.

# 5. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN HESSEN

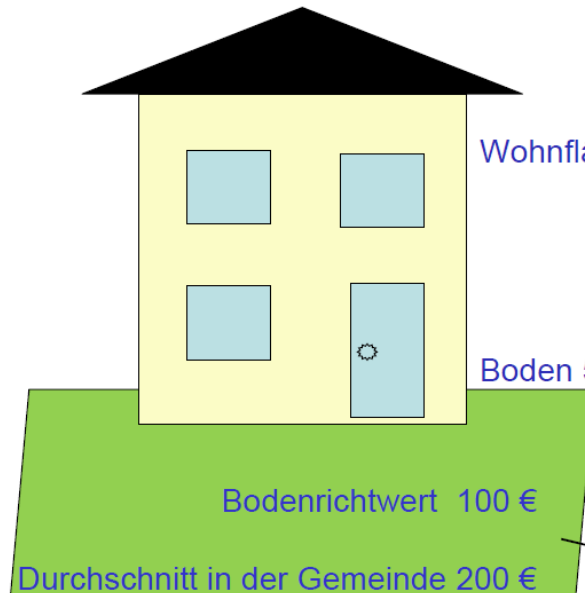
- Beschluss des Hessischen Landtags vom 15. Dezember 2021.
- Neu zu bewerten sind in Hessen rund 2,8 Millionen Grundstücke.
- Bewertungsstichtag: 1. Januar 2022 (Hauptveranlagung).
- Neue Hauptveranlagung nach 14 Jahren, zum 1. Januar 2036.
- **Flächen-Faktor-Modell**
- **Flächen:**
  - Wohnfläche in m<sup>2</sup> - multipliziert mit 50 Cent pro m<sup>2</sup> und 70 %
  - Nutzfläche in m<sup>2</sup> - multipliziert mit 50 Cent pro m<sup>2</sup>
  - Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> - multipliziert mit 4 Cent pro m<sup>2</sup>
- Die Flächen werden mit einem **Faktor** multipliziert

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

# 5. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN HESSEN

Hessisches Ministerium der Finanzen

## Beispiel Einfamilienhaus



### Berechnung

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

$$500 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Ct.} \times 100 \% = 20 \text{ €}$$

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

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

$$= \text{Steermessbetrag } 55 \text{ €}$$

$$\times \text{Hebesatz (z. B.) } 400 \%$$

$$= \text{Grundsteuer } 220 \text{ €}$$

5

# 5. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN HESSEN

## Grundüberlegung des Flächen-Faktor-Verfahrens (I)

- **Äquivalenzprinzip:** Grundsteuer ist Gegenleistung für Kosten bereitgestellter kommunaler Infrastruktur.
- Erster Ansatzpunkt ist **Fläche:** Je größer Grundstück und Haus, desto mehr Nutznießer der kommunalen Infrastruktur haben Platz.
- Zweiter Ansatzpunkt: Berücksichtigung der **Lage** durch den Faktor. Denn: Zugang zu kommunaler Infrastruktur ist lageabhängig.
- Als **Lage-Indikator** dient das Verhältnis des Bodenrichtwerts zum durchschnittlichen Bodenwert in der Gemeinde.



# 5. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN HESSEN

## Grundüberlegung des Flächen-Faktor-Verfahrens (II)

- Bodenwertunterschiede sollen aber nur gedämpft abgebildet werden. Denn: Eine z. B. doppelt so gute Lage heißt nicht, dass auch die Infrastruktur doppelt so gut ist.
- Entspricht der Zonenwert dem Durchschnittswert beträgt der Faktor 1
- Beim Doppelten soll der Faktor rd.1,2 betragen (Erhöhung um 20%)
- Bei der Hälfte soll der Faktor rd.0,8 betragen (Minderung um 20%)

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

# 5. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN HESSEN

**Berechnung der Grundsteuer:**

**Fläche x Steuermesszahl x Faktor = Steuermessbetrag**

**Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

- Die Kommunen haben weiterhin das Recht, eigenständig den Hebesatz für die Grundsteuer zu bestimmen.
- Auch das Aufkommen aus der Steuer fließt weiterhin den Kommunen zu.
- Durch die Neubewertung aller Grundstücke ändern sich nun auch alle (!) Steuermessbeträge.
- In welcher Höhe soll nun der neue Hebesatz festgelegt werden?

# 6. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN BAD SODEN

## Ziel: Aufkommensneutralität!

- Der Hebesatz für die Grundsteuer ab 2025 soll in der Höhe festgelegt werden, dass die Einnahmen für die der Stadt Bad Soden am Taunus aus der Grundsteuer **unverändert** bleiben!
- Die Gesamtheit der Steuerpflichtigen soll durch die Reform weder ent- noch höher belastet werden.
- Ermittlung der Steuermessbeträge durch die Finanzämter bis Mitte 2024.
- Berechnung des aufkommensneutralen Hebesatzes durch die Hessische Finanzverwaltung (Empfehlung, nicht verbindlich).

# 6. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN BAD SODEN

## Ziel: Aufkommensneutralität!

- In 343 hessischen Kommunen sind die Steuermessbeträge durch die Neubewertung im Mittel gestiegen, in 73 Kommunen gesunken.
- Bad Soden am Taunus gehört zu den 73 Kommunen, in denen die Messbeträge im Mittel gesunken sind.
- Das Volumen der Steuermessbeträge in Bad Soden am Taunus hat sich um den Faktor 0,63 verändert -> um etwa ein Drittel reduziert!
- Gründe: Grundstücksgrößen und Aktualität des Gebäudebestands.

# 6. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN BAD SODEN

**Ziel: Aufkommensneutralität!**

**Steuermessbetrag x Hebesatz = Grundsteuer**

- Um das gleiche Steueraufkommen zu erzielen, muss korrespondierend der Hebesatz entsprechend neu festgesetzt werden.
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. November 2024: Festsetzung des Hebesatzes gemäß der Empfehlung der Hessischen Finanzverwaltung auf **997 %**.
- **In Bad Soden am Taunus gilt daher:  $632 = 997$**
- **Auch wenn die Zahl 997 größer als die Zahl 632 ist, handelt es sich nicht um eine Erhöhung der Grundsteuer!**



# 6. DIE NEUE GRUNDSTEUER IN BAD SODEN

## Ziel Aufkommensneutralität!

- Trotz der Festlegung des aufkommensneutralen Hebesatzes ändert sich für nahezu jeden Eigentümer die zu zahlende Grundsteuer!
- Das liegt in der Natur der Reform und ist nicht zu ändern.
- Etliche werden mehr, etliche werden weniger zahlen müssen als 2024.
- Tendenziell gilt:
  - Je älter das Gebäude, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass man mehr bezahlen muss.
  - Je höher der Bodenrichtwert und je größer das Grundstück/die Wohnfläche, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass man mehr zahlen muss
- Mehrzahler haben nach der Logik der Reform bislang zu wenig gezahlt.
- Wenigerzahler haben nach der Logik der Reform bislang zu viel gezahlt.
- Wer ist nun „Gewinner“ und wer „Verlierer“? 😊

## 6. FAZIT

- Eine umfassende Reform der Grundsteuer war nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts 2018 unumgänglich.
- Die Entscheidungen über die Art der künftigen Erhebung der Steuer und der Erklärung wurden durch das Land Hessen getroffen.
- Die Stadt Bad Soden am Taunus hat einzig Einfluss auf die Festsetzung des Hebesatzes.
- Dieser wurde durch die Stadtverordnetenversammlung „aufkommensneutral“ auf 997 % festgesetzt.
- Verschiebungen nach oben oder nach unten für den einzelnen Steuerzahler sind systemimmanent und durch die Stadt Bad Soden am Taunus nicht abzuwenden.



# BAD SODEN

AM TAUNUS

Besuchen Sie uns auf unseren sozialen Kanälen oder auf [www.bad-soden.de](http://www.bad-soden.de)

