

**Bürgerinformationsveranstaltung Neckarsteinach
neue Grundsteuer ab 2025**

**19. November 2024
Rathaus Neckarsteinach**



Freiherr vom Stein
KOMMUNAL
BERATUNG

Referent Edwin Schneider



Grundsteuerreform - neue Grundsteuer ab 2025

1. Steuern
2. Grundsteuer
3. Bedeutung der Grundsteuer für die Kommunen
4. Grundsätzliches zur Grundsteuer
5. Grundsteuerreform 01.01.2025
6. Berechnung der neuen Grundsteuer
7. Einflüsse auf Grundsteuerhebesätze
8. Ausblick

- Aufgaben der Grundstückseigentümer

9. Fragen



1. Steuern

- Steuern sind Geldleistungen, für die keine Gegenleistung erbracht wird.
- Steuern werden von einem öffentlich-rechtlichen Gemeinwesen (Gemeinden, Länder, Bund) zur Erzielung von Einnahmen allen auferlegt, bei denen der Tatbestand zutrifft, an den das Gesetz die Leistungspflicht knüpft.

1. Steuern - Steuerarten

DIREKTE UND INDIREKTE STEUERN: WAS IST DER UNTERSCHIED?

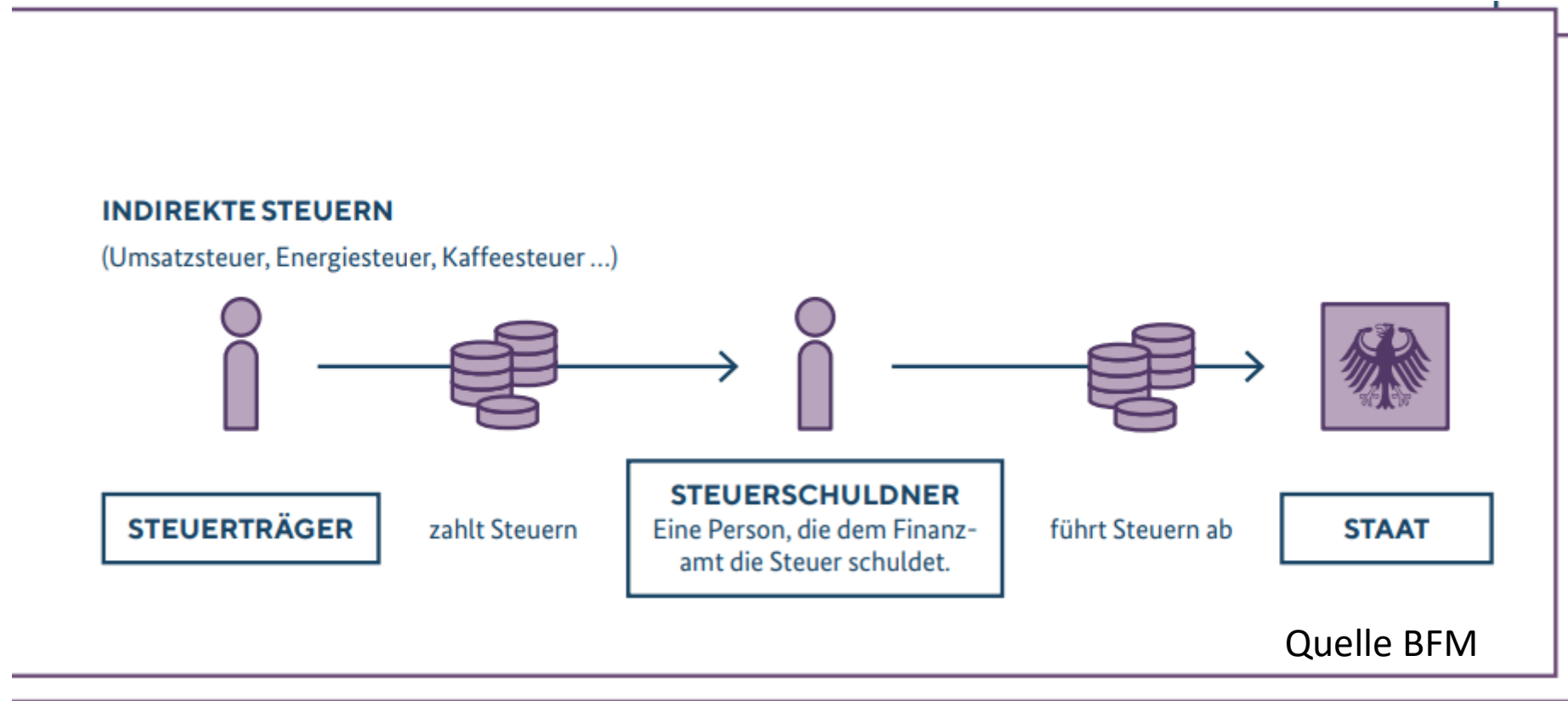
DIREKTE STEUERN

(Einkommensteuer, Gewerbesteuer, Kraftfahrzeugsteuer ...)

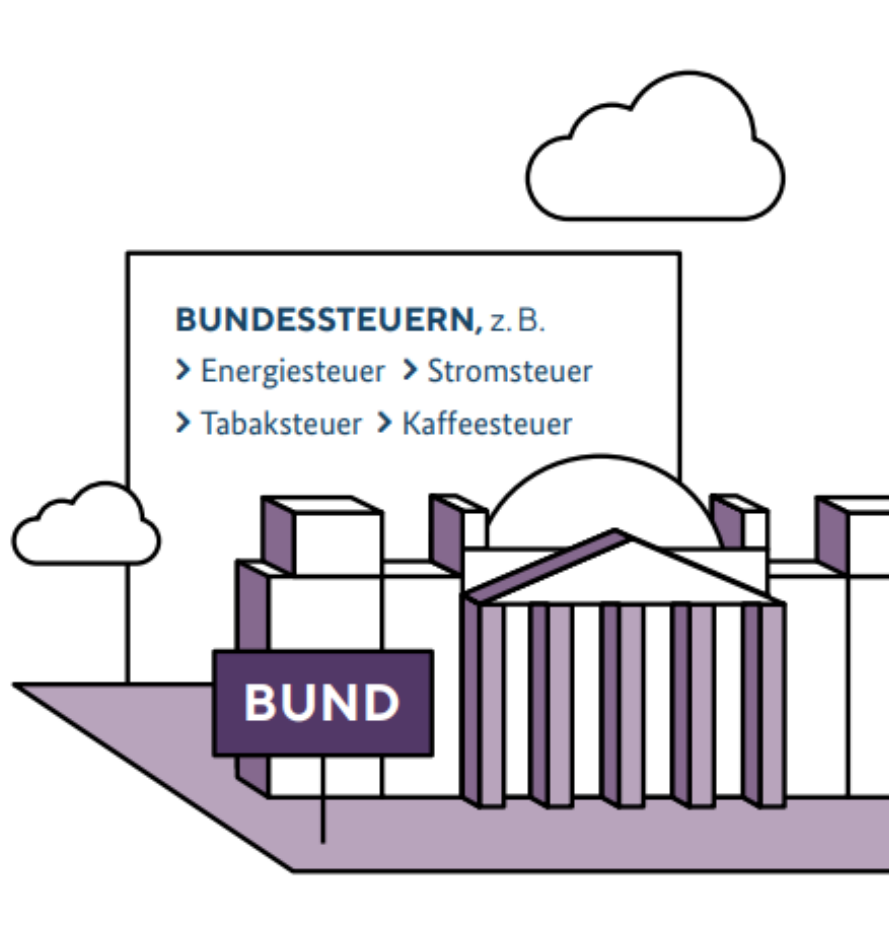


Quelle BFM

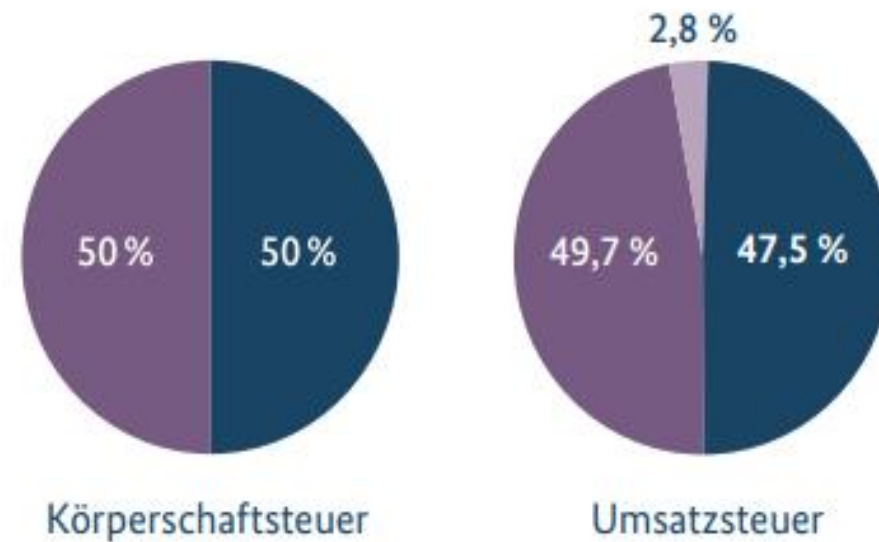
1. Steuern - Steuerarten



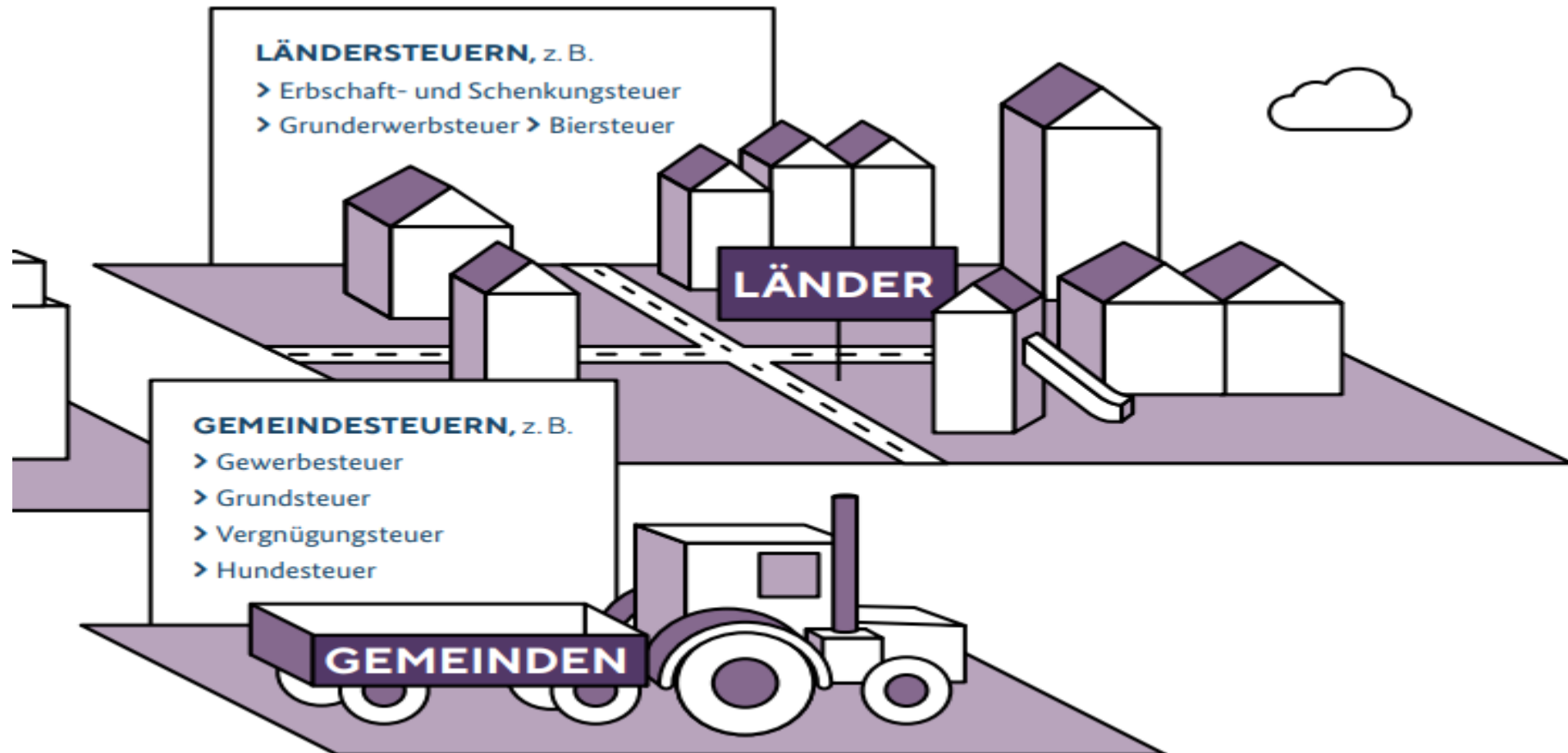
1. Steuern - Ertragskompetenz



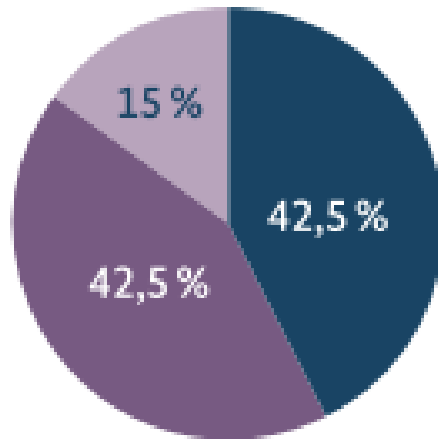
GEMEINSCHAFTSTEUERN



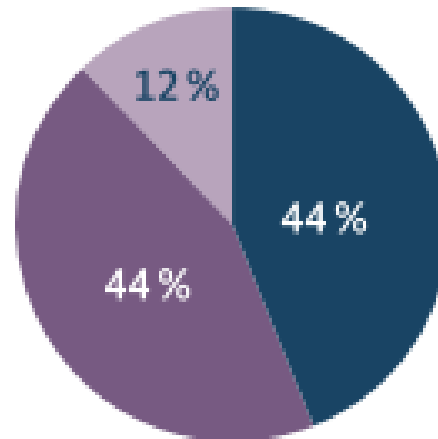
1. Steuern - Ertragskompetenz



1. Steuern - Ertragskompetenz



Lohn- und
Einkommensteuer



Abgeltungsteuer auf Zins-
und Veräußerungsverträge



3. Bedeutung der Grundsteuer

- Erträge fließen direkt den Städten und Gemeinden zu
- Eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen
- Unterliegt so gut wie keinen Schwankungen
- Städte und Gemeinden bestimmen die Höhe selbst
- Erträge für:
 - Einrichtungen - Schulen, Kitas, Schwimmbäder, Büchereien u.a.
 - Infrastruktur – Straßen, Radwege, Brücken u.a.



3. Bedeutung der Grundsteuer

- Realsteuer
 - Objekt- oder Projektsteuer
- Belastung
 - Alle Bürgerinnen und Bürger
 - Eigentümer der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie Eigentumswohnungen
 - GrSt. kann/wird auch auf die Mieter umgelegt werden



4. Grundsätzliches zur Grundsteuer

Die Grundsteuer wird wie folgt **neu** berechnet:

- **Multiplikation** von

- **Messbetrag** mal **Hebesatz**

- Messbetrag:

- wird von Finanzamt festgesetzt

- (Grundlage: Grundsteuergesetz / Bewertungsgesetz)

- Hebesatz:

- wird von Gemeinde-/Stadtparlament beschlossen

- (Hebesatzsatzung/Haushaltssatzung)



4. Grundsätzliches zur Grundsteuer

Stadt Neckarsteinach
Der Magistrat



Finanzverwaltung
Hauptstraße 7
69239 Neckarsteinach

Stadt Neckarsteinach, Der Magistrat, 69239 Neckarsteinach

Datum: 10. Januar 2024 Seite: 1

Kassenzeichen
Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben

Zuständig: Elena Koschke
Zimmer: 3.6
Telefon: 06229-920033
Faxnr.: 06229-920019
E-Mail: elena.koschke@neckarsteinach.de
Gläubiger-ID: DE77ZZZ00000033697

Ausfertigung für Steuerpflichtigen
Grundbesitzabgabenbescheid
KOPIE

Bankverbindung
Sparkasse Starkenburg
BIC: HELADEF1HEP IBAN: DE85 5095 1469 0009 0001 42
Volksbank Neckartal
BIC: GENODE61NGD IBAN: DE13 6729 1700 0023 4410 04
Postbank Frankfurt/Main
BIC: PBNKDEFFXXX IBAN: DE88 5001 0060 0019 5536 03

Bitte überprüfen Sie die Adresse und bei erteiltem Lastschriftmandat die Bankverbindung auf ihre Richtigkeit.

Lt. Stadtverordnetenbeschluss vom 18.12.23 betragen ab 01.01.2024 die Wassergebühren 3,50 Euro/m² + 7% MwSt, die Abwassergebühren 3,54 Euro/m² und die Niederschlagswassergebühren 1,27 Euro/m².

Angaben zur Liegenschaft

Objekt-Nr.	Grundstückslage	Ort	Aktenzeichen
2		Neckarsteinach	

Festsetzung Grundsteuer B

Jahresveranlagung

Jahr	Zeitraum	Messbetrag	Hebesatz %	Jahressteuer
2024	01.01.-31.12.	49,75 €	850,00	422,88 €
				422,88 €

Finanzamt
Kommune



5. Grundsteuerreform 01.01.2025

- **Grundsteuermessbeträge bisher**
 - Alte Bundesländer
 - Wertverhältnisse 01.01.1964
 - Neue Bundesländer
 - Wertverhältnisse 01.01.1935
- Klage Eigentümer aus den alten Bundesländern
 - Gleichheitsgrundsatz
- Bundesverfassungsgericht
 - Urteil vom 10.04.2018



5. Grundsteuerreform 01.01.2025

- Urteil BVerfG
 - Neufassung Grundsteuergesetz bis 31.12.2019
 - Bundestag und Bundesrat
 - 35 Mio. Grundstücke in Deutschland neu bewerten
 - Übergangsfrist von 5 Jahren bis zum 31.12.2024
 - Ab dem 01.01.2025 neue Grundsteuer
- Länderöffnungsklausel durch den Bund
 - Länder können eigene Grundsteuergesetze erlassen
 - Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen
- Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG)
Vom 15. Dezember 2021



5. Grundsteuerreform 01.01.2025

- Hessisches Verfahren
 - Grundstücksfläche
 - Gebäudefläche
 - Lage der Grundstücke
 - gute Lagen
 - weniger gute Lagen



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

- Hessen = 3 Mio. Grundstück ab Juli 2022 neu bewertet

- Neu bewertet werden mussten:

- **Für die Grundsteuer A:**
Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- **Für die Grundsteuer B:**
Bebaute und bebaubare Grundstücke / auch
Eigentumswohnungen.

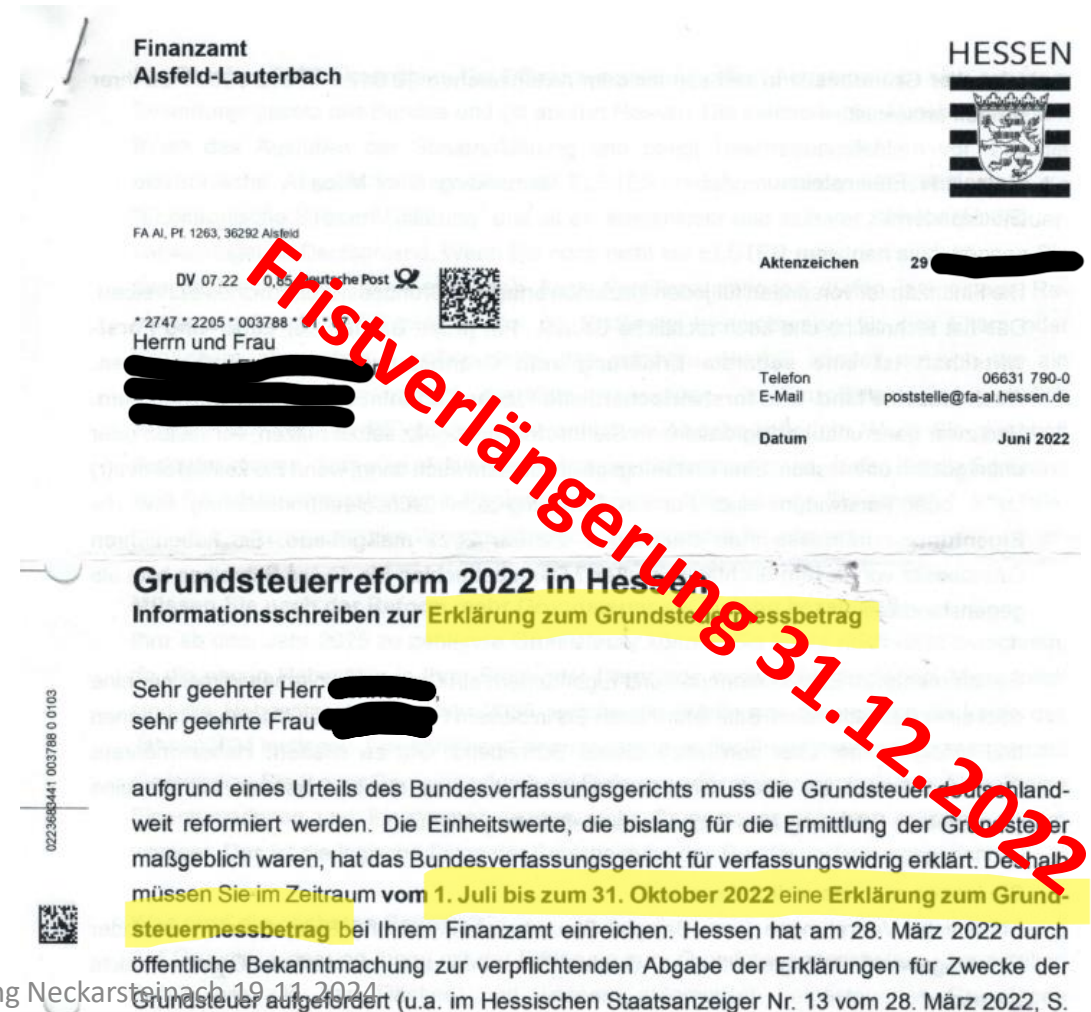
Hierunter fallen **zukünftig** auch die **bewohnten Bauernhöfe**,
die bislang in der Grundsteuer A mitbewertet wurden.



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Informationsschreiben
 Finanzämter vom Juni 2022

Alle Eigentümer von
 Grundstücken/Eigentums-
 wohnungen mit Stichtag
 01.01.2022



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Angaben der Eigentümer in den Erklärungen (ELSTER)

- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksgröße
- Nutzungsart
- Wohnfläche
- Nutzfläche

Finanzamt

- Verarbeitung dieser Besteuerungsgrundlagen
- Festsetzung Grundsteuerermessbetrag
- Versenden der Grundsteuerermessbescheide



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Messbetrag Grundsteuer A

Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft

- Regelungen BGrStG Nov. 2019
- 0,55 Promille vom gesetzlichen Grst.-Wert
- Neu: landw. Wohngebäude werden künftig in die GrSt B eingruppiert

Finanzamt

6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Messbetrag Grundsteuer B

Bebaute und unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen

- Flächenfaktorverfahren
 - Wohnfläche
 - 140 m² x 0,50 € x 0,70 % = 49 Euro
 - 0 m² Nutzfläche (0,50€) = 0 Euro
 - Boden
 - 500 m² x 0,04 = 20 Euro
 - Ausgangsbetrag = 69 Euro

Finanzamt

6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Messbetrag Grundsteuer B Bebaute und unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen

- Flächenfaktorverfahren
- Ausgangsbetrag = 69 Euro
- Faktor
 - Bodenrichtwert 100 €/m²
 - Durchschnittl. Bodenrichtwert Gemeinde 200 €/m²
 - Formel: $(100/200)^{0,3} = 0,81$
 - 69 Euro x 0,81 = 55 Euro Messbetrag

Finanzamt

6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Höhe Grundsteuer B
Bebaute und unbebaute Grundstücke,
Eigentumswohnungen

- Hebesatz z. B. 400 %
 - 55 Euro x 4 = 220 Euro

Gemeinde/Stadt

6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Neu:

Möglichkeit zur Einführung einer Grundsteuer C:

Mit der **Grundsteuer C** können Städte und Gemeinden **unbebaute**, aber **baureife Grundstücke**, die **nicht der Land- und Forstwirtschaft** zugeordnet sind, durch einen gesonderten Hebesatz höher belasten als die übrigen unbebauten Grundstücke.

- **Innenstadtverdichtung**
- **Baulandmobilisierung**
- **Eigentümer zur Bebauung animieren**
- **Problem: Feststellung der baureifen Grundstücke**



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Muster eines

Grundsteuermessbetragsbescheids

nach neuem Recht
(gültig ab 01.01.2025):


Finanzamt Michelstadt
Aktenzeichen 33 074 [REDACTED]
(Bitte bei Rückfragen angeben)

64720 Michelstadt 31.10.2023
Erbacher Straße 48
Telefon Servicestelle 06061-78-0

Finanzamt, Pf.3180, 64712 Michelstadt

Bescheid

über

DV 10.23 1,00 Deutsche Post 

* 3031 * 2051 * 003415 * 31 * 10 *
Der Magistrat
der Stadt Neckarsteinach
Hauptstr. 7
69239 Neckarsteinach

Stadtverwaltung
Neckarsteinach
auf den 01.01.2022
02. Nov. 2023

B H E F K S V Z

Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit

Lage
Neckarsteinach Gemarkung: Neckarsteinach
Kirchenstr. 8

Art der wirtschaftlichen Einheit (nachrichtlich)
Bebautes Grundstück

Grund der Festsetzung
Hauptveranlagung

Festsetzung

Der Grundsteuermessbetrag wird festgesetzt auf [REDACTED] e

Die Gemeinde erhebt auf dieser Grundlage die Grundsteuer ab dem 01.01.2025.

Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit

Eigentümer / Steuerschuldner

Der Magistrat
der Stadt Neckarsteinach
Hauptstr. 7
69239 Neckarsteinach

6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Politischer Wille Bund und Land

- Aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform

Aufkommen der GrSt bei Städten und Gemeinden soll **allein durch die Grundsteuerreform** nicht höher oder niedriger sein





6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Der Gesamtbetrag der einzunehmenden Grundsteuer geteilt durch die Gesamtsumme, der vom Finanzamt übermittelten Messbeträge ergibt den für 2025 geltenden Hebesatz:

Gesamtbetrag
Grundsteuer gem.
Haushaltsplan

:

Gesamtsumme
Messbeträge
2025
(übermittelt von
Finanzamt)

=

Hebesatz, gültig
ab 01.01.2025

(Beschluss der
Gemeindevertretung
bzw.
Stadtverordneten-
versammlung)

(jeweils getrennte Berechnung nach Grundsteuer A und Grundsteuer B)



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Um **genauso viel** Grundsteuer einzunehmen **wie im Jahr 2024**, müsste die **Stadt Neckarsteinach** gem. Berechnung des Finanzministeriums folgende Hebesätze erheben:

(= Aufkommensneutralität):

Hebesatz Grundsteuer A:	608,47 %	(bisher 700 %)
Hebesatz Grundsteuer B:	729,51 %	(bisher 850 %)

6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

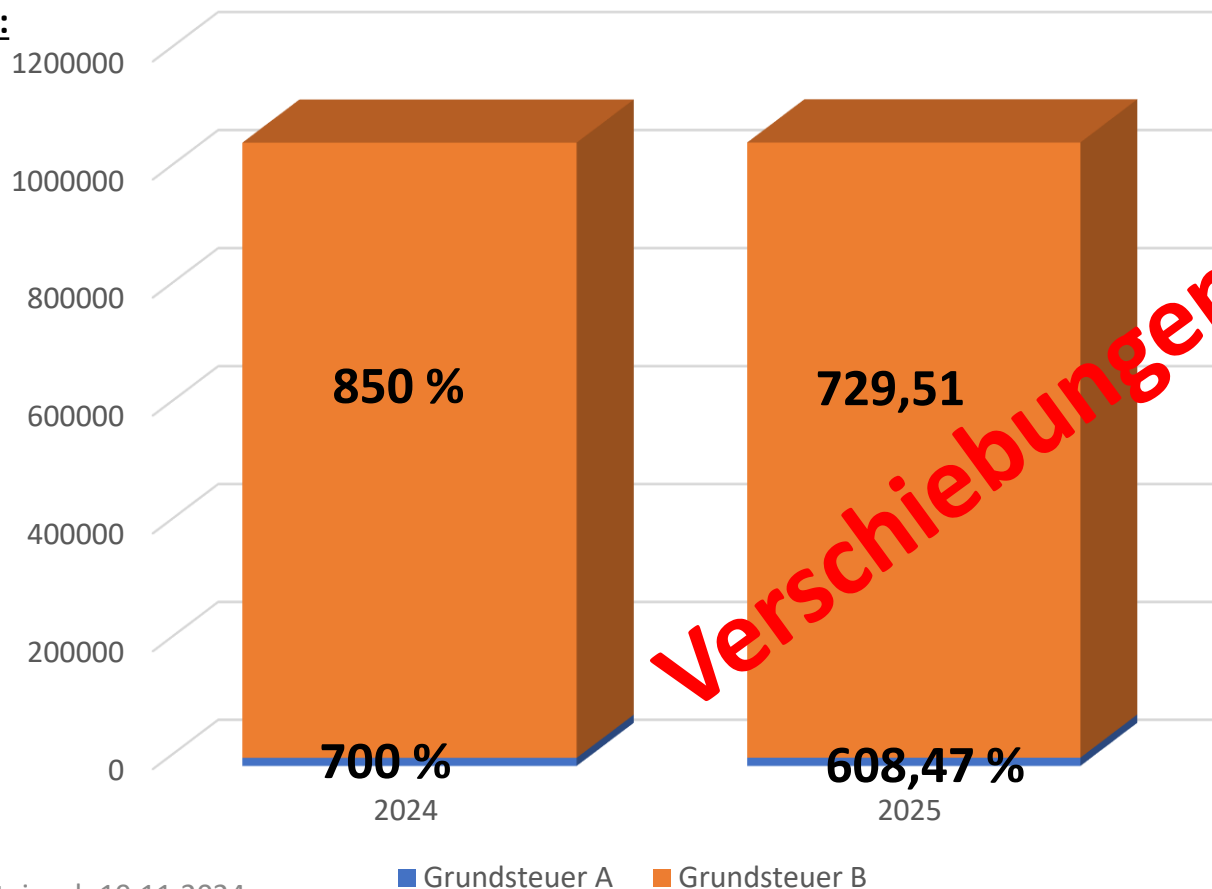
Aufkommensneutralität

Berechnung Grundsteuer 2024 (alt):

Messbeträge Grundsteuer A
 1.955 €
 Hebesatz 700 %
 Ist-Aufkommen Grundsteuer A:
 13.685 €

Messbeträge Grundsteuer B:
 122.730 €
 Hebesatz 850 %
 Ist-Aufkommen Grundsteuer B
 rd. 1.043.205 €

Grundsteuer 2024 gesamt:
 1.056.890 €



Berechnung Grundsteuer 2025

(wenn aufkommensneutral):

Messbeträge Grundsteuer A
 lt. Hochrechnung Finanzamt:
 2.250 Euro
 Vorgeschl. Hebesatz Grundsteuer A
 608,47 %
 Aufkommen 2025 Grundsteuer A:
 13.691 €

Messbeträge Grundsteuer B
 lt. Hochrechnung Finanzamt:
 143.001 EUR
 Vorgeschl. Hebesatz Grundsteuer B:
 729,51 %
 Aufkommen 2025 Grundsteuer B:
 1.043.209 €

Grundsteuer 2025 gesamt: 1.056.900 €



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Wahrscheinlich ist:

Es wird Grundstückseigentümer geben, die zukünftig *mehr Grundsteuer* zahlen müssen; es wird aber auch solche geben, die zukünftig *weniger Grundsteuer* zahlen.

Praxisbeispiele aus Neckarsteinach

Fall 1:

Wohngebäude, Baujahr vor 1958, Grundstücksgröße 865 m²

Messbetrag alt:	55,30 € x Hebesatz alt 850 %	= bisherige Grundsteuer:	470,05 € pro Jahr
Messbetrag neu:	101,00 € x Hebesatzvorschlag 729,51 %	= neue Grundsteuer:	736,80 € pro Jahr



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Praxisbeispiele aus Neckarsteinach:

Fall 2:

Wohngebäude, Baujahr 1985, Grundstücksgröße 346 m²

Messbetrag alt:	102,55 € x Hebesatz alt 850 %	= bisherige Grundsteuer:	871,67 € pro Jahr
Messbetrag neu:	82,00 € x Hebesatzvorschlag 729,51 %	= neue Grundsteuer:	598,19 € pro Jahr



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Praxisbeispiele aus Neckarsteinach:

Fall 3:

Wohngebäude, Baujahr vor 2014, Grundstücksgröße 852 m²

Messbetrag alt:	123,31 € x Hebesatz alt 850 %	= bisherige Grundsteuer:	1.048,13 € pro Jahr
Messbetrag neu:	151,00 € x Hebesatzvorschlag 729,51 %	= neue Grundsteuer:	1.101,56 € pro Jahr



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Praxisbeispiele aus Neckarsteinach:

Fall 4:

Wohngebäude, Baujahr vor 2018, Grundstücksgröße 480 m²

Messbetrag alt:	62,34 € x Hebesatz alt 850 %	= bisherige Grundsteuer:	589,89 € pro Jahr
Messbetrag neu:	56 € x Hebesatzvorschlag 729,51 %	= neue Grundsteuer:	408,52 € pro Jahr



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Praxisbeispiele aus Neckarsteinach

Fall 7:

Unbebautes Grundstück, Grundstücksgröße 409 m²

Messbetrag alt:	10,55 € x Hebesatz alt 850 %	= bisherige Grundsteuer:	89,67 € pro Jahr
Messbetrag neu:	17,00 € x Hebesatzvorschlag 729,51 %	= neue Grundsteuer:	124,01 € pro Jahr



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Praxisbeispiele aus Neckarsteinach

Fall 8:

Unbebautes Grundstück, Grundstücksgröße 588 m²

Messbetrag alt:	15,74 € x Hebesatz alt 850 %	= bisherige Grundsteuer:	133,79 € pro Jahr
Messbetrag neu:	19,00 € x Hebesatzvorschlag 729,51 %	= neue Grundsteuer:	138,60 € pro Jahr



6. Berechnung der neuen GrSt - HGrStG

Aufkommensneutralität – kommunale Selbstverwaltung

Letztendlich unterliegt die Festsetzung der Hebesätze der kommunalen Selbstverwaltung (Hebesatzautonomie) der Städte und Gemeinden!





7. Einflüsse auf Grundsteuerhebesätze

Einnahmenseite

- ohne Einfluss der Städte und Gemeinden

- Schlüsselzuweisungen
 - Einwohner Neckarsteinach bisher = 4.016 EW
 - Zensus 2022 Neckarsteinach = 3.785 EW (-231)
- Einkommensteueranteile
- Umsatzsteueranteil
- Gewerbesteuerereinnahmen
- Zuweisungen für Kindertagesstätten
- u.a



7. Einflüsse auf Grundsteuerhebesätze

Ausgabenseite

- ohne Einfluss der Städte und Gemeinden

- Defizite Kindertagesstätten
- Energiekosten
- Personalkosten
- Instandhaltungskosten bzw. Unterhaltungskosten
- Kreis- und Schulumlage
- Gewerbesteuerumlage
- Zinsentwicklungen
- u.a



8. Ausblick – Aufgaben Grundstückseigentümer

Bitte prüfen Sie den Ihnen vom Finanzamt zugestellten **Grundsteuermessbetragsbescheid**:

- Ist die von Ihnen gemeldete Grundstücksfläche korrekt?
- Passt der vom Finanzamt angesetzte Bodenrichtwert?
(vergleiche auch Bodenrichtwertsystem (BORIS) Hessen, s. www.geoportal.hessen.de)
- Ist die vom Finanzamt angesetzte Nutzungsart korrekt?
- Ist die vom Finanzamt angesetzte Wohn- bzw. Nutzfläche korrekt?



8. Ausblick – Aufgaben Grundstückseigentümer

Bitte prüfen Sie den Ihnen vom Finanzamt zugestellten **Grundsteuermessbetragsbescheid**:

➤ Sind die Eigentümerangaben korrekt?

Bitte beachten Sie hierzu, dass der Ihnen zugestellte Grundsteuermessbetragsbescheid die Eigentumsverhältnisse zum 01.01.2022 abbildet.

Danach durchgeführte Eigentümerwechsel sind ggf. vom Finanzamt noch nicht verarbeitet.



8. Ausblick – Aufgaben Grundstückseigentümer

Bitte prüfen Sie den Ihnen vom Finanzamt zugestellten Grundsteuerermessbetragsbescheid:

- Einsprüche / Änderungsanträge gegen Grundsteuerermessbescheid
 - Bitte AUSSCHLIESSLICH an das für Sie zuständige Finanzamt
 - Finanzamt in dessen Zuständigkeitsbereich das besagte Grundstück liegt



8. Ausblick – Aufgaben Grundstückseigentümer

- Einsprüche/Änderungsanträge gegen Grundsteuermessbescheid
 - erhobene Einsprüche / kürzliche Änderungsanträge können evtl. vom Finanzamt noch nicht bearbeitet sein
 - geänderte Messbeträge ggf. noch nicht übermittelt
 - ggf. müssen dann Grundsteuerbescheide der Gemeinde / Stadt korrigiert werden



8. Ausblick – Aufgaben Grundstückseigentümer

➤ Nächster Hauptfeststellungszeitpunkt

➤ Hessen alle 14 Jahre (HGrStG)

➤ 01.01.2036



9. Fragen

???