



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

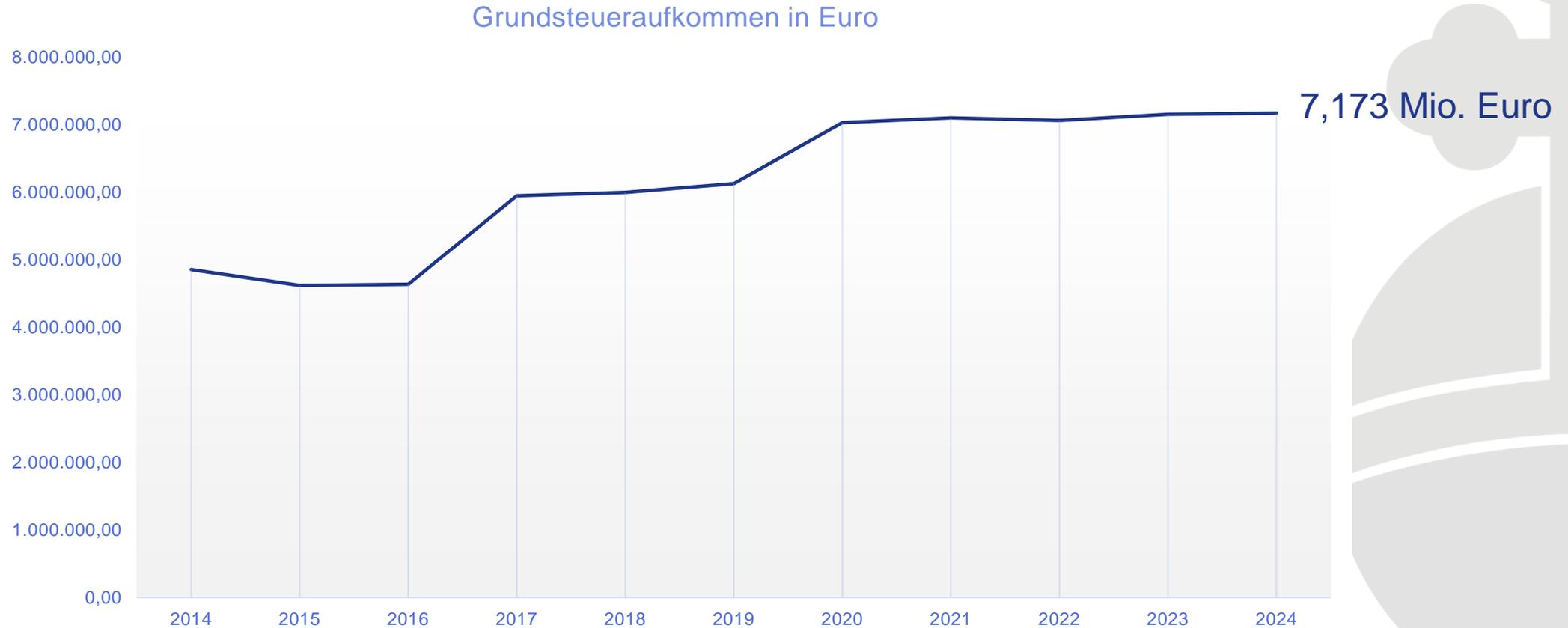


3. GRUNDSTEUER IM VERGLEICH



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

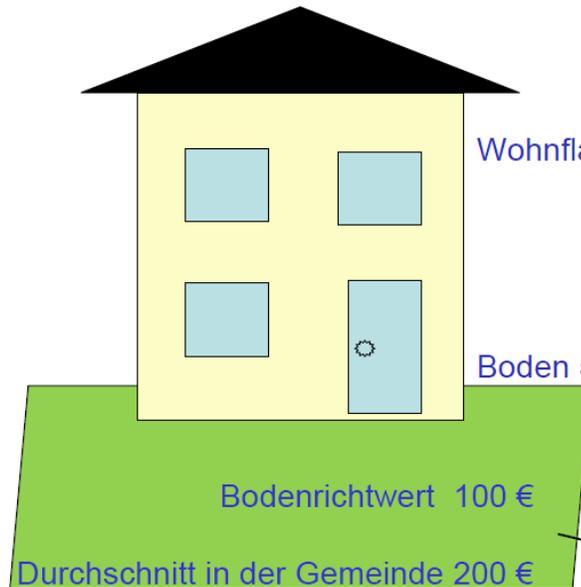
- Beschluss des Hessischen Landtags vom 15. Dezember 2021.
- Neu zu bewerten sind in Hessen rund 2,8 Millionen Grundstücke.
- Bewertungsstichtag: 1. Januar 2022 (Hauptveranlagung).
- Neue Hauptveranlagung nach 14 Jahren, zum 1. Januar 2036.
- **Flächen-Faktor-Modell**
- **Flächen:**
 - Wohnfläche in m² - multipliziert mit 50 Cent pro m² und 70 %
 - Nutzfläche in m² - multipliziert mit 50 Cent pro m²
 - Grundstücksfläche in m² - multipliziert mit 4 Cent pro m²
- 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

