

Regierungsentwurf Hessisches Grundsteuergesetz

Neue Grundsteuer für Hessen ab 2025

Gerecht. Einfach. Verständlich.

Warum ein hessisches Grundsteuergesetz?

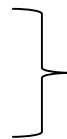
- Grundsteuer verfassungswidrig und nur noch bis Ende 2024 gültig (veraltete Einheitswerte).
- Neuregelung des Bundes zur Grundsteuer Ende 2019. Aus hessischer Sicht zu kompliziert, belastungskritisch, diffus und verfassungsrechtlich angreifbar.
- Länderöffnungsklausel ermöglicht den Ländern Sonderwege bei der Grundsteuer.

HE = Flächen-Faktor-Verfahren

BY = Flächenmodell

NI = Flächen-Lage-Modell

HH = Wohnlagemodell



eine „Modellfamilie“

BW = Bodenwertsteuer

Flächen-Faktor-Verfahren

Gerecht. Einfach. Verständlich.

Gerecht ...

weil sich Größe, Lage und Nutzung der Immobilien auf die Steuerhöhe auswirken.

Einfach ...

weil nur wenige Parameter anzugeben sind (v.a. Fläche Boden, Gebäudeflächen „Wohnen“ und „Nicht-Wohnen“).

Verständlich ...

weil die Berechnung kurz und der Einfluss der Parameter auf das Ergebnis klar ist.

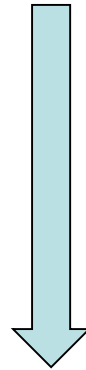
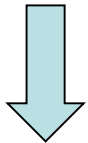
Flächen

-

Faktor

-

Verfahren



Ausgangsbasis
Flächenmodell BY

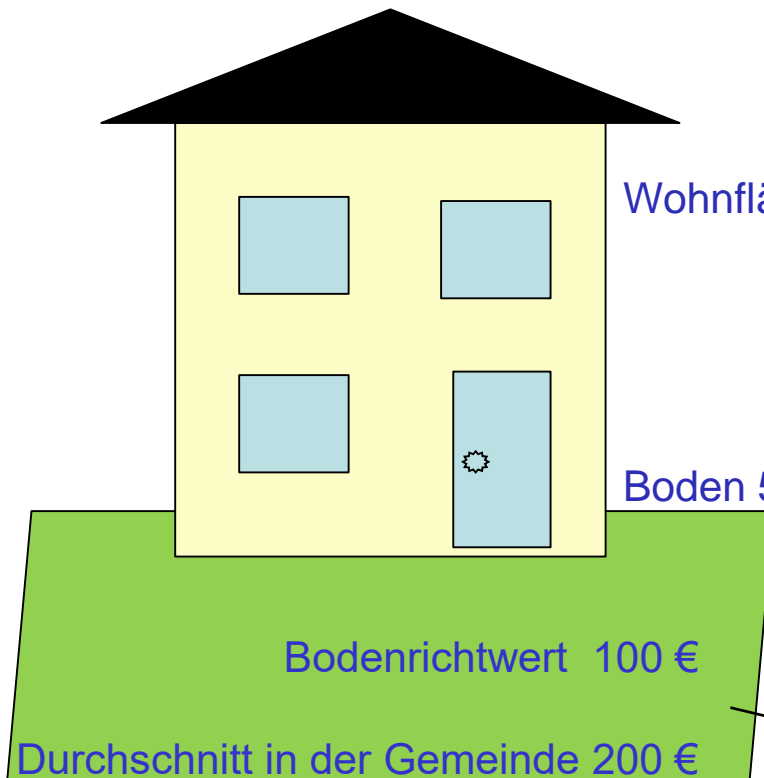
Ausgangsbasis wird durch
Lage-bezogenen Faktor
gemindert oder erhöht



$$\left[\frac{\text{Bodenrichtwert}}{\text{durchschnittl. Bodenrichtwert}} \right]^{0,3}$$

4 Cent je m² Boden x Steuermesszahl 100 %
50 Cent je m² Gebäude x Steuermesszahl 100 % bzw. 70 % bei Wohnen

Beispiel Einfamilienhaus



Berechnung

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

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

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

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

$$= \text{Steermessbetrag } 55 \text{ €} \\ \times \text{Hebesatz (z. B.) } 400 \% \\ = \text{Grundsteuer } 220 \text{ €}$$

Grundüberlegung des Flächen-Faktor-Verfahrens

- **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 (Zonenwert) zum durchschnittlichen Bodenwert in der Gemeinde.
- 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.

Bodenrichtwert (Zonenwert) als Lage-Indikator

Politische Setzung:

- 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%**)

>>> **Faktor** = (Zonenwert / durchschnittlicher Bodenrichtwert)^{0,3}

Digitalisierungsansatz:

Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte werden von der Katasterverwaltung automatisiert geliefert (keine Erklärungsangabe nötig).

Grundsteuer A, B und C

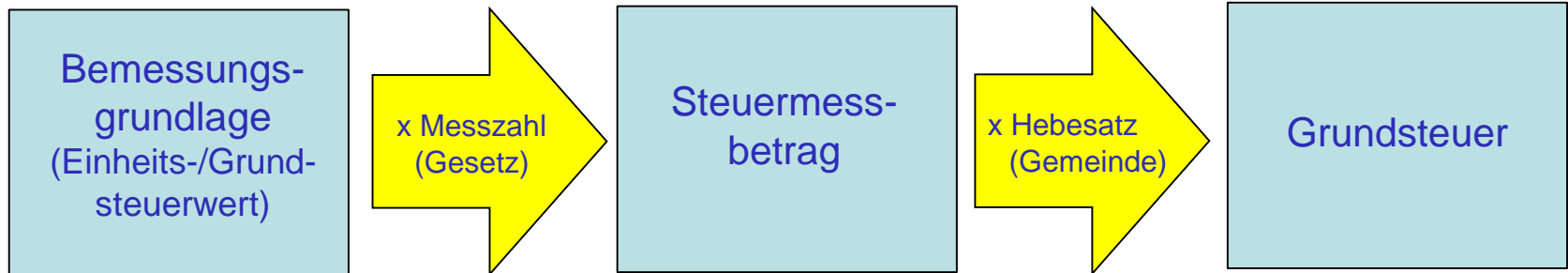
- Flächen-Faktor-Verfahren gilt für Grundvermögen, also z. B. Wohn- und Gewerbegrundstücke (Grundsteuer **B**).
- Für die Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer **A**) folgt Hessen – wie alle Länder – dem Bundesmodell.
- Die Grundsteuer **C** für baureife Grundstücke gestaltet Hessen flexibler als der Bund, um Baulandmobilisierung zu stärken.

Bedeutung für die Praxis

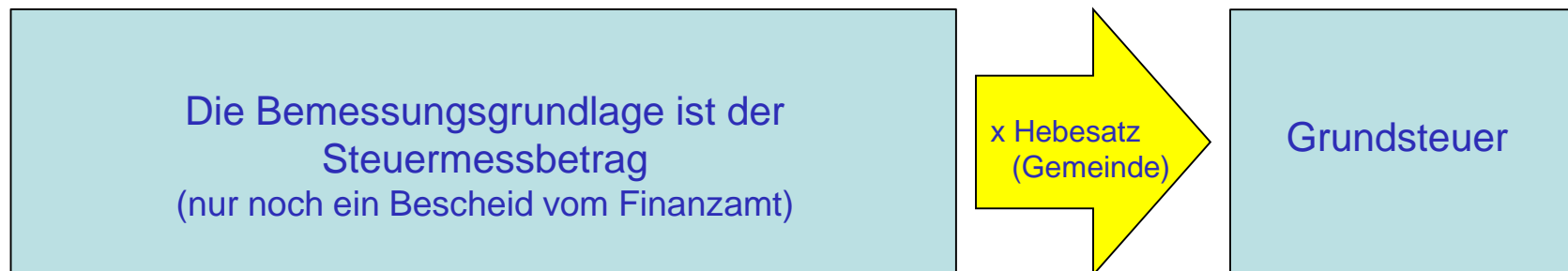
- In Hessen 3 Millionen Grundstücke in knapp 2 Jahren zu bearbeiten.
- Abgabe der Steuererklärungen durch die Eigentümer ab Juli 2022. Hierzu wird rechtzeitig aufgefordert.
- Finanzämter sind für anfallende Arbeiten personell und organisatorisch gut aufgestellt.
- Einfaches Recht und gute IT-Struktur ermöglichen verwaltungsökonomische und bürokratiearme Lösung.

Das Verfahren wird schlanker – 2 statt 3 Stufen

Einheitsbewertung und (neues) Bundesmodell – 3 Stufen



Hessen-Modell – 2 Stufen



Die Steuererklärung wird schlanker

Angaben in der Steuererklärung

Bundesmodell

für das Gebäude

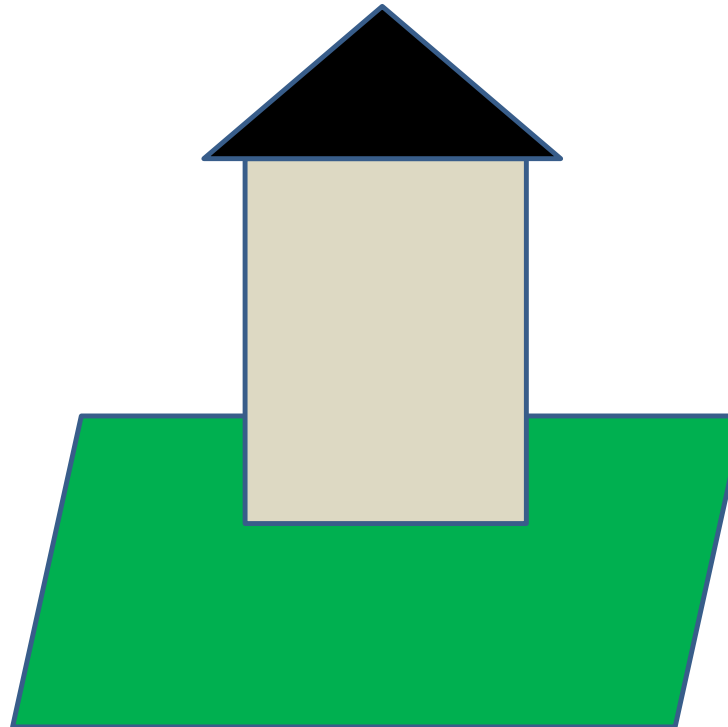
- 1 Baujahr
- 2 ggf. Jahr einer Kernsanierung
- 3 Gebäudeart (z. B. EFH, ZFH)
- 4 Wohnfläche, jeweils in Wohnungen ...
 - a) bis 60 m²
 - b) 60 bis 99 m²
 - c) 100 m² und mehr
- 5 ggf. Anzahl Garagenstellplätze
- 6 ggf. Wohnraumförderung/Baudenkmal

für den Boden

- 7 Grundstücksfläche
- 8 Bodenrichtwert
- 9 ggf. Teilfläche selbständig nutzbar?

(mind.) **5 bis** (ggf.) **9 Merkmale**

Wohnhaus



Hessen-Modell

für das Gebäude

- 1 Wohnfläche
- 2 ggf. Wohnraumförd./Baudenkmal

für den Boden

- 3 Grundstücksfläche

(mind.) **2 bis** (ggf.) **3 Merkmale**¹¹

Sonstiges zur Vereinfachung

- Abstellen auf bekannte Flächenmaße wie Wohnfläche und Nutzungsfläche nach den gängigen Vorschriften.
- Garagenflächen bei „Wohnen“ sind mit Wohnfläche abgegolten. Kein „Stellplätze zählen“ wie beim Bund.
- Erste Hauptveranlagung zum Stichtag 1.1.2022, danach für Grundvermögen alle 14 Jahre neu (Bund alle 7 Jahre).
- Bei Änderungen der Verhältnisse (z. B. Neubau, Wechsel des Eigentümers) wird laufend aktualisiert.

Aufkommensneutralität der Reform

- Die bisherigen Steuermessbeträge (nach Einheitswert) werden sich verändern, in jedem Modell.
In welchem Umfang, wissen wir nach Bearbeitung der 3 Mio. Fälle.
- Um das bisherige Grundsteueraufkommen zu erhalten, müssen Städte und Gemeinden die Hebesätze diesen Veränderungen anpassen (senken oder erhöhen).
- Die Landesregierung wird die Städte und Gemeinden beim Anpassungsprozess unterstützen.
- Höhe der neuen Hebesätze ist noch offen. Klar ist aber: **Es wird fast überall Änderungen der Hebesätze geben.**
- Mit dem heutigen Hebesatz zu rechnen, bringt nichts! So lassen sich die Auswirkungen für ein Grundstück nicht abschätzen.

Wie geht es weiter?

- Schriftliche Anhörung der Verbände/Experten.
- Unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse erneute Kabinettdiskussion nach der Sommerpause.
- Anschließend Gesetzgebungsverfahren im Landtag.
- Ziel: Gesetzesbeschluss bis Ende des Jahres.

Schritt nach der Grundsteuerreform

- Neuorganisation der Bewertungsstellen für die Grundsteuer in Hessen mit 420 Beschäftigten
- Künftig an 7 statt 29 Standorten
- Zentralisierung im ländlichen Raum: Verlagerung von rund 200 Arbeitsplätzen aus dem Ballungsraum dorthin
- Schaffung langfristig lebensfähiger Organisationseinheiten bei effektivem Personaleinsatz
 - Synergieeffekte
 - Spezialisierung
 - Qualifizierte Vertretung

Zukünftige Standorte der Bewertungsstellen für die Grundsteuer

**Finanzamt Eschwege-
Witzenhausen**

**Finanzamt Korbach-
Frankenberg**

Finanzamt Dillenburg

**Finanzamt Rheingau-
Taunus**

Finanzamt Michelstadt

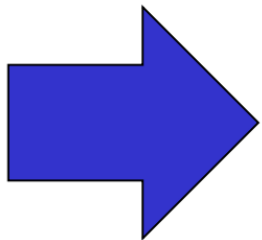
Finanzamt Dieburg

Finanzamt Fulda



Neuorganisation der Bewertungsstellen

- Umsetzung ab 2025, d.h. nach Umsetzung der Grundsteuerreform
- Bewertungsstellen stehen vor vielen Herausforderungen
 - Einsatz neuer **IT-Verfahren** und **Digitalisierung**
 - **großer demografischer Umbruch** in den nächsten Jahren



Strukturreform vervollständigt die Modernisierung dieses sehr wichtigen Arbeitsbereichs (Grundsteuer als Gemeindesteuer)

(Zwischen)Bilanz der Strukturmaßnahmen



- Beginn der Strukturmaßnahmen 2017
- Bündelung von Arbeitsbereichen und dadurch weitere Ausprägung der Fachlichkeit und Spezialisierung
- Erhöhung der Schlagkraft und Durchsetzungsstärke der Hessischen Steuerverwaltung im Kampf um mehr Steuergerechtigkeit
- Stärkung ländlicher Regionen Hessens durch perspektivreiche und krisenfeste Arbeitsplätze
- **Bisher sind es 400 Arbeitsplätze. Nach Abschluss aller Maßnahmen werden es über 1000 Arbeitsplätze sein.**



(Zwischen)Bilanz der Strukturmaßnahmen



Die Strukturmaßnahmen beinhalten u.a.:

- Einrichtung der Hessischen Zentralstelle für Grunderwerbsteuer
- Bündelung der Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebsprüfung
- Regionalisierung der Finanzkassen
- Verlagerung der Körperschaftssteuer und Betriebsprüfung
- Einrichtung von weiteren HessenBüros als Konzept eines Co-Workings in der Hessischen Steuerverwaltung
- Regionalisierung der Bewertungsstellen
- Bündelung der Arbeitnehmerveranlagung im ländlichen Raum
- Regionalisierung der Lohnsteuer
- Einrichtung von zentralen Standorten zur Prüfung von Größtbetrieben und Konzernen

