

# Information der Gemeinde Hüttenberg zur Grundsteuerneuregelung

Das Bundesverfassungsgericht hat im Jahr 2018 die Verfassungswidrigkeit der bisherigen Grundsteuerberechnung auf Basis der alten Einheitswerte festgestellt. Der Bundesrat erteilte im Jahr 2019 die Zustimmung zur Grundsteuerreform mit Verabschiedung des Grundsteuer-Reformgesetzes. 2021 hat das Land Hessen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein eigenes Grundsteuergesetz zu verabschieden. Die Neuregelungen des Grundsteuergesetzes treten ab 01.01.2025 in Kraft.

Alle Eigentümer waren aufgefordert, für die Verhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 eine Erklärung beim zuständigen Finanzamt abzugeben. Anschließend hat das zuständige Finanzamt wie bisher den Steuermessbetrag festgesetzt.

Er errechnet sich aus dem in der Hauptfeststellung zum 1. Januar 2022 festgestellten Grundsteuerwert, der mit der Steuermesszahl multipliziert wird. Der Grundsteuer-Messbescheid bildet die Grundlage zur Berechnung der Grundsteuer.

Entscheidend für die Höhe der Grundsteuer ab 2025 ist neben den neuen Grundsteuermessbeträgen der festzulegende Hebesatz für 2025. Die Entscheidung über die Höhe der Hebesätze für die Grundsteuer A und B obliegt der Gemeindevertretung.

In Ihrer Sitzung am 09.12.2024 wurde der Hebesatz für die Grundsteuer A auf 382,62 v. H. und für die Grundsteuer B auf 512 v. H. festgelegt.

Die Hebesätze basieren auf Berechnungen des Kassen- und Steueramtes anhand der bislang verarbeiteten Datensätze der Finanzverwaltung. Die Abschaffung der Straßenbeiträge wurden bei der Ermittlung des Hebesatzes der Grundsteuer B berücksichtigt.

Kraft Gesetzes treten alle bisherigen Grundsteuerbescheide zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft außer Kraft.

Aus diesem Grund erhalten alle Steuerpflichtigen um den Jahreswechsel herum einen neuen Grundsteuerbescheid. Es wird empfohlen, diesen unter Hinzunahme des vom Finanzamt erlassenen Grundsteuermessbescheides auf seine Richtigkeit zu überprüfen.

Wichtig: Sollten Einwendungen gegen die Grundstücksbewertung oder die Höhe des Steuermessbetrages geltend gemacht werden, dann ist Kontakt mit dem zuständigen Finanzamt Wetzlar unter Tel. (06441) 202-0 oder über den Anrufservice auf der Webseite aufzunehmen.

Das Finanzamt beantwortet auch allgemeine Fragen zur Reform.

<https://finanzamt.hessen.de/service/finanzaemter-in-hessen/finanzamt-wetzlar>



Finanzamt Wetzlar  
Frankfurter Straße 59  
35578 Wetzlar

Bei allen Steuerpflichtigen, die bisher ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben und sich das Kassenzeichen nicht geändert hat, wird auch wie bisher die Grundsteuer zu den gewohnten vierteljährlichen Fälligkeiten abgebucht.

Bei allen anderen Grundsteuerbescheiden ist eine Überweisung der Grundsteuer zu den Fälligkeiten oder eine Neuerteilung eines SEPA-Lastschriftmandates erforderlich.

Steuerpflichtige, die mittels Dauerauftrags ihre Grundbesitzabgaben überweisen, haben zu beachten, diesen bei Ihrem Kreditinstitut ab 2025 entsprechend zu ändern.

#### Hinweis:

Nach dem Hessischen Grundsteuergesetz (HGrStG) liegt für die Grundsteuer B (bebaute Grundstücke) ein Systemwechsel zugrunde. Vom wertabhängigen Modell der (verfassungswidrigen) Einheitsbewertung hin zum wertunabhängigen Modell des sogenannten Flächen-Faktor-Verfahrens. Das bedeutet, dass die Ermittlung des Grundsteuermessbetrags nicht mehr – wie bisher – auf wertabhängigen Parametern (z.B. Wert des Bodens und/oder Gebäudes), sondern auf wertunabhängigen Parametern (Bodenfläche, Wohn- oder Nutzungsfläche und Lage des Grundstücks innerhalb der Kommune) basiert. Abweichungen zwischen den aus Einheitswerten ermittelten Grundsteuermessbeträgen und den neuen Grundsteuermessbeträgen sind eine Folge des Systemwechsels, der zur Beseitigung der verfassungsrechtlichen Mängel notwendig wurde. Insofern musste der Gesetzgeber in Kauf nehmen, dass es „Gewinner und Verlierer“ der Reform geben wird. Gerade bei dem alten Verfahren konnte es sehr oft zu einer unterschiedlichen Bewertung seitens der Finanzämter kommen – obwohl die Lage und Eigenschaft des Gebäudes nahezu identisch war. So zogen bauliche Veränderungen am Gebäude (z. B. Modernisierungsmaßnahmen) eine sogenannte Wertfortschreibung nach sich, welche unter Umständen zu höheren Messbeträgen geführt haben – die zugrunde gelegten Einheitswerte wurden über Jahrzehnte aber nicht angepasst. Diese Grundlagen für die Bewertung der Grundstücke stammten bisher aus den 1960er Jahren und Neubewertungen blieben oft aus, so dass Messbeträge in vielen Fällen von der legitimen Höhe stark abwichen. Insofern haben viele Grundstückseigentümer Jahre oder Jahrzehnte lang von einem zu niedrig angesetzten Messbetrag profitiert und Grundsteuer eingespart, weshalb das Verfassungsgericht den Auftrag erteilt hat, diese Missverhältnisse durch die Reform abzuschaffen.