

Die Grundsteuerreform in Hessen

Schlankes Modell – breiter Service

Pressekonferenz mit Finanzminister Michael Boddenberg und
Oberfinanzpräsident Jürgen Roßberg in der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main

Freitag, 13.05.2022

Die Grundsteuerreform in Hessen

Schlankes Modell – breiter Service

- Die neue Grundsteuer muss **deutschlandweit für über 35 Millionen Grundstücke** berechnet werden.
- **Alle Eigentümerinnen und Eigentümer müssen mitwirken.**
- Für die Steuerverwaltungen ist die neue Grundsteuer eines der **größten Steuerreformprojekte der vergangenen Jahrzehnte.**
- Hessen hat sich für ein **schlankes Modell mit vergleichsweise wenigen Angaben** entschieden.
- Die **Hessische Steuerverwaltung bietet einen breiten Service mit vielen Angeboten**, um die Steuerzahlenden **bestmöglich zu unterstützen.**

Wann müssen Steuerpflichtige handeln?

Frist zur Erklärungsabgabe

Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz in Hessen müssen in diesem Jahr im Zeitraum **zwischen dem 1. Juli und dem 31. Oktober** eine **Erklärung zum Grundsteuermessbetrag** abgeben.



Welche Hilfe bietet die Hessische Steuerverwaltung?

Angebote zur Unterstützung

- Hessen verschickt rund **2,8 Millionen individualisierte Informationsschreiben** an Eigentümerinnen und Eigentümer.
- **Telefonischer Bürgerservice** zur Hochzeit der Anfragen im Juni und Juli auch am **Samstag**.
- Umfangreiches Informations- und Unterstützungsangebot auf www.grundsteuer.hessen.de.
- **Kostenlose Servicenummer** für Fragen zur digitalen Abgabe mit **ELSTER**.
- **Ausnahme von der Pflicht zur digitalen Abgabe möglich**.

Welche Hilfe bietet die Hessische Steuerverwaltung?

Informationsschreiben

Im **Juni 2022** versendet die Hessische Steuerverwaltung ein **personalisiertes Informationsschreiben** an Eigentümerinnen und Eigentümer mit Grundbesitz in Hessen.

- Rechtzeitig zur Abgabe der Erklärung werden noch einmal **wichtige Informationen** rund um die Erklärungsabgabe mit auf den Weg gegeben sowie Serviceangebote bei offenen Fragen benannt.
- Mitgeteilt wird das jeweilige **Aktenzeichen** für den Vorgang und **Daten zur Lage** für die jeweilige wirtschaftliche Einheit, denn diese Angaben werden für die Erklärungsabgabe benötigt.
- Beigefügt ist eine **Checkliste** zur Vorbereitung auf die Erklärungsabgabe. **Wichtiger Hinweis: Checkliste ist nicht beim Finanzamt einzureichen.**

Welche Hilfe bietet die Hessische Steuerverwaltung?

Telefonischer Bürgerservice

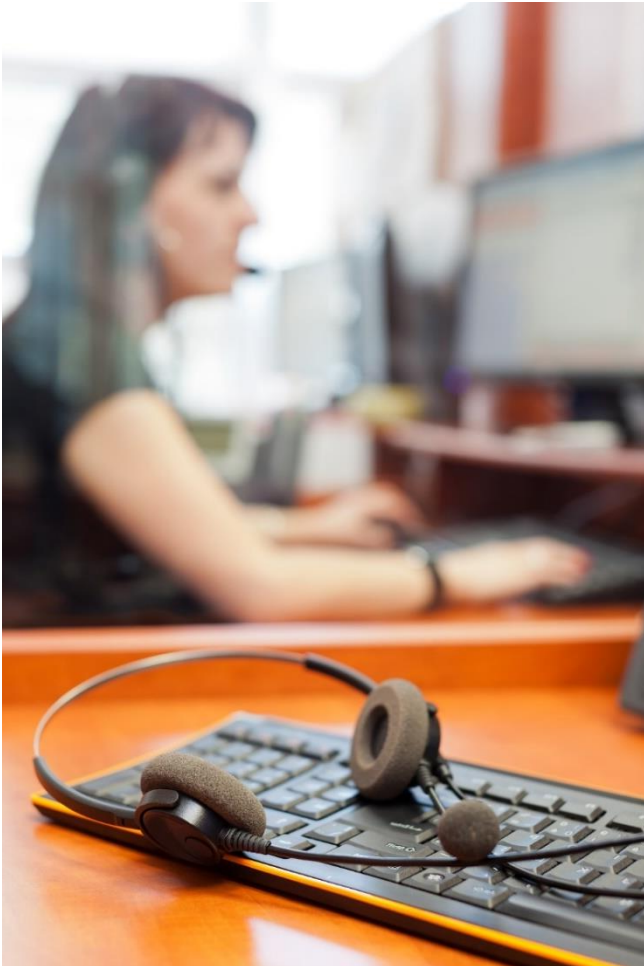


- Bei Fragen zur Grundsteuerreform ist das Finanzamt, in dessen Bezirk der Grundbesitz liegt, Hauptansprechpartner.
 - Der fachlich qualifizierte Bürgerservice ist **Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr** telefonisch erreichbar!
- Die **kostenlose Servicehotline der Hessischen Steuerverwaltung** steht **Montag bis Freitag 8 bis 18 Uhr** bei Fragen rund um die digitale Abgabe mit **ELSTER** (z.B. zur Registrierung) telefonisch unter **0800 522 533 5** zur Verfügung.



Welche Hilfe bietet die Hessische Steuerverwaltung?

Telefonischer Bürgerservice – auch samstags



In den Monaten **Juni und Juli 2022** werden enorm viele Fragen zur Grundsteuer erwartet.

Wir haben den telefonischen Bürgerservice für Fragen zur **Grundsteuerreform** im **Juni und Juli ausgeweitet** und sind auch

samstags von 8 bis 13 Uhr

erreichbar.

Zusammen mit den regulären Servicezeiten sind das insgesamt **55 Stunden pro Woche!**

Welche Hilfe bietet die Hessische Steuerverwaltung?

Internetangebot: www.grundsteuer.hessen.de

- **Neugestaltete Finanzamtssuche:** mit wenigen Klicks die Kontaktdaten des zuständigen Finanzamtes für die Erklärung zum Grundsteuermessbetrag finden.
- **Checklisten zur Grundsteuer A und B:** gut vorbereitet an die Erklärungsabgabe ab dem 1. Juli gehen. Die Checklisten helfen dabei! Sie sind auch bei den Finanzämtern und in den Bürgerbüros vieler Kommunen erhältlich.
- **Umfangreicher Katalog** mit häufig gestellten Fragen und Antworten.
- **Detaillierte Informationen und Klickanleitung** zum Abruf des **kostenlosen Flurstück-Nachweises**; enthält wichtige Angaben wie Gemarkung, Flur, Flurstück, Grundstücksgröße. Daten können auch über den Bürgerservice des Finanzamtes erfragt werden.

Welche Hilfe bietet die Hessische Steuerverwaltung?

Form der Erklärungsabgabe

- Nicht nur in Hessen: **Grundsatz der elektronischen Abgabe.**
- Zum Beispiel über: **ELSTER** (= "ELEktronische **ST**eu**ER**klärung,") → kostenloser und sicherer Service der Steuerverwaltungen in Deutschland. **Elektronische Abgabe erleichtert das Ausfüllen der Erklärung und beugt Übertragungsfehlern vor.**
- Registrierung unter www.elster.de → Bisheriges Nutzerkonto kann auch für die Grundsteuer genutzt werden.
- **Ausnahme von der Pflicht zur elektronischen Abgabe möglich**, wenn die Abgabe in elektronischer Form nicht zumutbar ist → Antrag kann auch telefonisch beim Finanzamt gestellt werden. Dann werden Papiervordrucke ab dem 1. Juli 2022 per Post nach Hause geschickt.

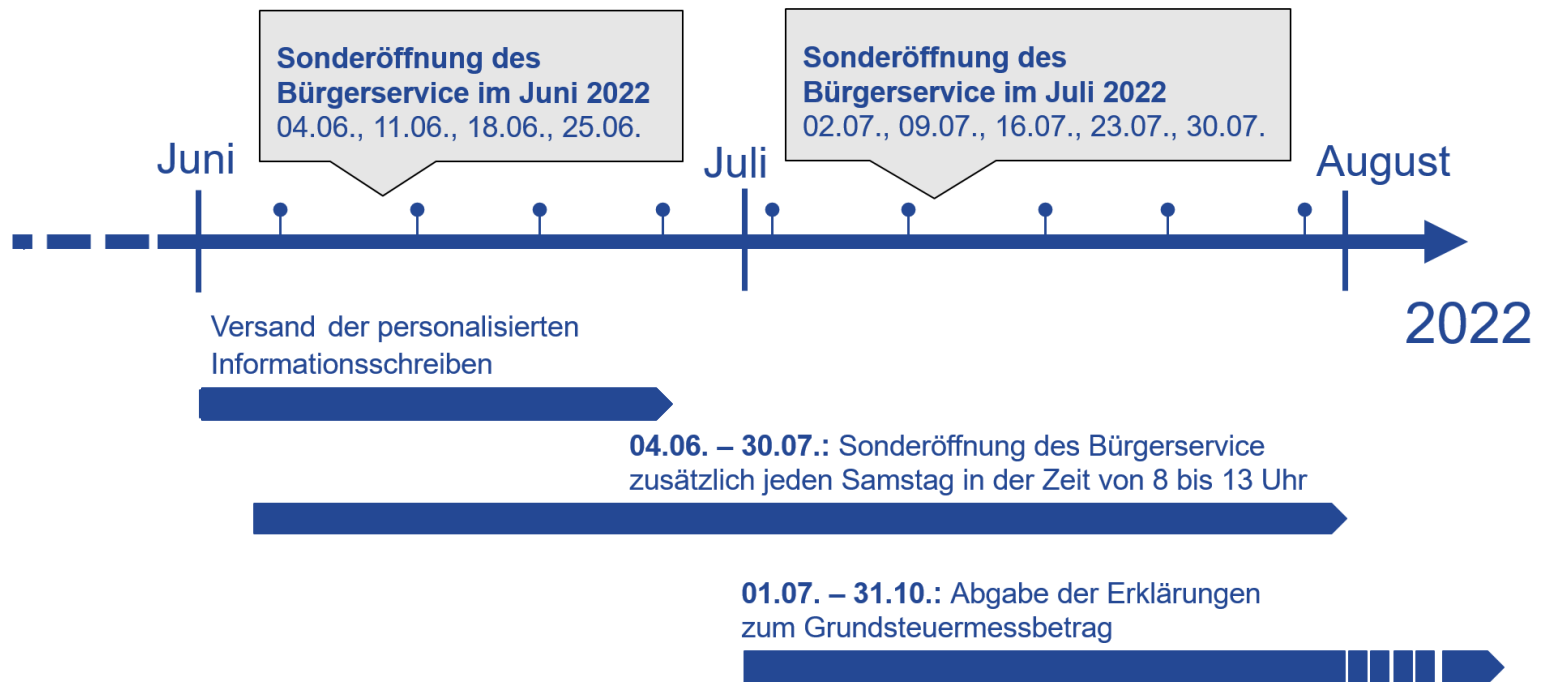
Umsetzung der neuen Grundsteuerreform

Die Hessische Steuerverwaltung ist gut vorbereitet:

Bereits 2019 wurde mit der **Personalaufstockung** begonnen und dadurch zusätzlich rund 300 Kolleginnen und Kollegen eingestellt.

Der **Bürgerservice** wurde bereits **seit September 2020** erfolgreich neu ausgerichtet und zuletzt **erheblich ausgeweitet**. Mit der klaren Fokussierung auf die umfassende telefonische Erreichbarkeit und mit der Etablierung des digitalen Finanzamts www.finanzamt.hessen.de wurden gute Voraussetzungen geschaffen. Das hessische Informationsportal zur Grundsteuerreform wurde integriert und ist unter dem Link www.grundsteuer.hessen.de erreichbar.

Der Weg zur neuen Grundsteuer



Der Weg zur neuen Grundsteuer

- Rund **2,8 Mio.** Erklärungen zum Grundsteuermessbetrag werden durch die Finanzämter bearbeitet.
- Die Finanzämter setzen die Grundsteuermessbeträge fest, die die Kommunen für die Festsetzung der neuen Grundsteuer benötigen.
- Die Kommunen legen auf dieser Grundlage neue Hebesätze fest.

Berechnung der neuen Grundsteuer

- Die Kommunen berechnen die ab 2025 neu zu zahlende Grundsteuer, indem sie den vom Finanzamt mitgeteilten Grundsteuermessbetrag mit dem neuen örtlichen Hebesatz multiplizieren.
 - Vor Festlegung der neuen örtlichen Hebesätze ist es nicht möglich, die Höhe der ab 2025 geltenden Grundsteuer zu berechnen.
- Ziel: Aufkommensneutralität, d.h. die Gesamteinnahmen an Grundsteuer sollen weder steigen noch sinken.
 - Die Hessische Finanzverwaltung unterstützt die Kommunen bei der Berechnung der aufkommensneutralen Hebesätze.
 - Einige Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer bezahlen müssen, andere weniger.

Bedeutung der Grundsteuer

- Einnahmen fließen ausschließlich den **Kommunen** zu.
- Jährliche Einnahmen **in Hessen von rd. 1,2 Mrd. Euro.**
- **Verwendung für wichtige kommunale Ausgaben** zur Finanzierung der örtlichen Infrastruktur.



Ausgangslage Grundsteuerreform

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Das Bundesverfassungsgericht hat 2018 die für die Grundsteuer maßgebliche **Einheitsbewertung** für **verfassungswidrig** erklärt.

Die **bisherigen Einheitswerte** dienen **noch bis einschließlich 2024** der Festsetzung der Grundsteuer.

Die **Grundsteuer** muss **ab dem 1. Januar 2025** nach neuen Regeln erhoben werden.

Ausgangslage Grundsteuerreform

Folgen des Urteils

- Für über **35 Millionen Grundstücke** bundesweit müssen **neue Bemessungsgrundlagen** ermittelt werden – für die Steuerverwaltungen eines der größten Steuerreformprojekte der vergangenen Jahrzehnte.
- In Hessen betrifft das rund **2,8 Mio. Grundstücke und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft**.
- Die **Kommunen** müssen in die Lage versetzt werden, **neue Grundsteuerhebesätze** zu berechnen und die neue Grundsteuer festzusetzen.

Das benötigt Zeit



**Erklärung zum Grundsteuer-
messbetrag muss schon 2022
abgegeben werden!**



Überblick Grundsteuerreform

Zwei Vermögensarten – zwei Modelle

- **Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A):** Umfasst alle land- und forstwirtschaftlichen Flächen

➔ **Anwendung Bundesmodell**

- **Grundvermögen (Grundsteuer B):** Umfasst unbebaute und bebaute Grundstücke (dazu zählen auch Eigentumswohnungen)

➔ **eigenes Landesmodell**

(Grundlage: Hessisches Grundsteuergesetz vom Dezember 2021)

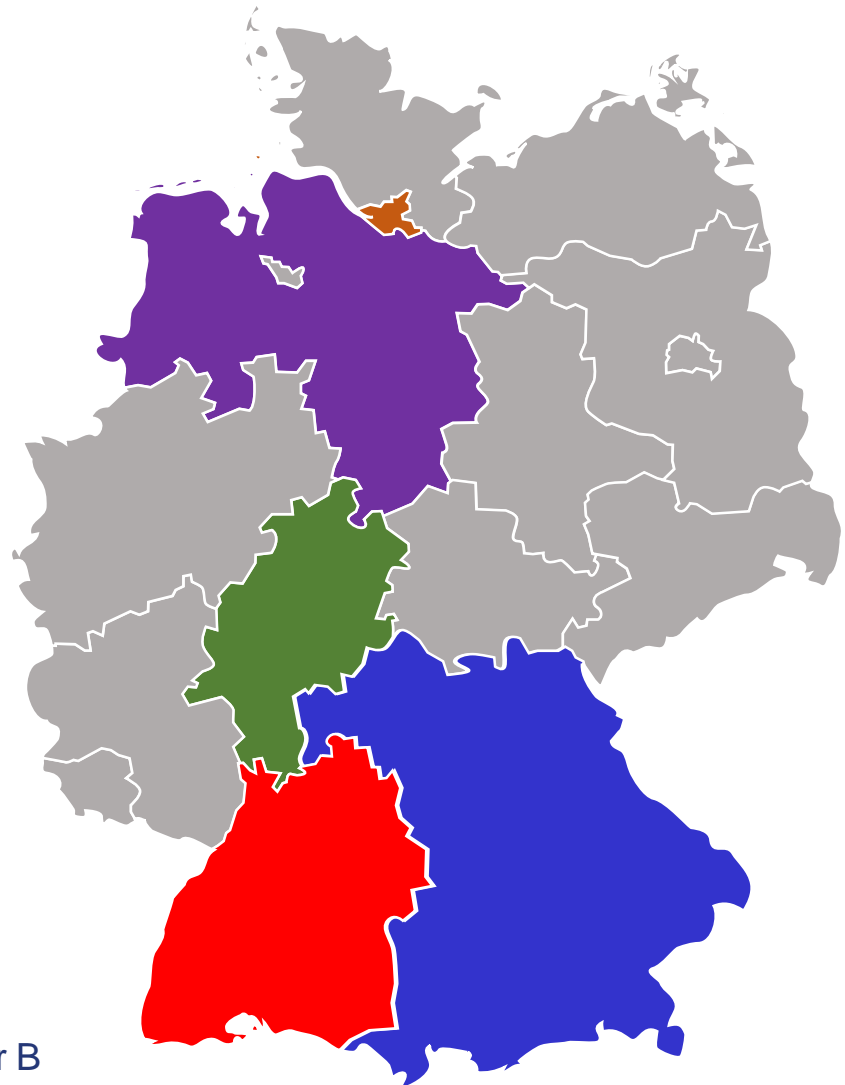
Überblick Grundsteuerreform

Modellvielfalt Grundvermögen

- Die Länder sind aufgrund der **Öffnungsklausel** ermächtigt, eigene Modelle zu erarbeiten.
- Hessen hat davon Gebrauch gemacht und das **Flächen-Faktor-Verfahren** entwickelt.

 = Bundesmodell

 = eigenes Landesmodell Grundsteuer B





Das Hessische Modell zum Grundvermögen

Schlankes Modell

- ➔ Es sind **vergleichsweise wenige Angaben** in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag zu machen.
- ➔ Die **Berechnung ist vergleichsweise kurz**, weil nur wenige Parameter zur Berechnung gehören.
- ➔ Der **Einfluss** der Angaben auf das Ergebnis ist nachvollziehbar (Größe, Nutzung und Lage der Immobilie wirken sich aus).

Das Hessische Modell zum Grundvermögen

Das Flächen-Faktor-Verfahren

- **Grundstücksfläche**
 - **Wohnfläche**
 - **Nutzungsfläche**
- 
- Die Summe der Flächenansätze wird mit einem Faktor multipliziert.
- Der Faktor berücksichtigt die Lagequalität eines Grundstücks innerhalb der Gemeinde und ist das Verhältnis des Bodenrichtwertes zum durchschnittlichen Bodenwert der Gemeinde in gedämpfter Form.
- 
- Der **Bodenrichtwert und der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde müssen in Hessen** (anders als im Bundesmodell) **nicht erklärt werden**; diese werden automatisch berücksichtigt.

Das Hessische Modell zum Grundvermögen

Welche Angaben müssen erklärt werden?

- **Grundangaben:**
 - Aktenzeichen
 - Adresse des Grundstücks
 - Eigentumsverhältnisse
 - zuständiges Finanzamt (nur bei Erklärungsabgabe in Papierform)
- **Angaben zum Grundbesitz:**
 - Angaben zum Grundstück:
 - **Gemarkung, Flur und Flurstück, Größe des Grundstücks, Grundbuchblattnummer** und Miteigentumsanteil
 - Angaben zum Gebäude:
 - Bei reinen Wohngebäuden muss nur die **aktuelle Wohnfläche** erklärt werden.
 - Für andere als zu Wohnzwecken genutzte Gebäude(teile) muss die **Nutzungsfläche** erklärt werden, z.B. bei betrieblich, gewerblich oder zu sonstigen Zwecken (etwa Vereinsräume) genutzten Gebäuden.

Das Hessische Modell zum Grundvermögen

Anlage Grundstück in Hessen

Vergleichsweise wenige Angaben

Anlage Grundstück umfasst nur eine DIN A4-Seite

Hier wird gut erkennbar, dass das Hessische Modell einfach ist.

2022HEAGW2 Anlage Grundstück (HGrSt 2) auf den 1. Januar 2 0

zur Erklärung zum Grundsteuermessbetrag

Angaben zum Grund und Boden 33

Gemarkung

Flur	Flurstück: Zähler	Flurstück: Nenner	Gesamtfläche in m ²
13	14	15	16

Grundbuchblatt: Miteigentumsanteil laut Grundbuch: Zähler: 12, 17; Nenner: 18

Weitere Flurstücke

Für weitere Flurstücke ist eine / sind zusätzliche Anlage(n) Grundstück (HGrSt 2) beigefügt. 1 = Ja

Angaben zu Gebäuden / Gebäudeteilen 36

Idf. Nr.	Bezeichnung (z.B. Wohn- oder Bürogebäude, Lagerhalle)	Wohnfläche in m ² (Wohnzwecke)	Nutzungsfläche in m ² (andere Zwecke)
11		15	16
12		15	16
13		15	16

Bitte beachten Sie:

- Garagen und Nebengebäude: Müssen bei Wohnzwecken genutzten Gebäude(n)-teilen in der Regel **nicht** eingetragen werden. Nehmen Sie einen Eintrag unter "Wohnflächen in m²" bitte nur vor, wenn:
 - eine Garage nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude/-teil steht **und** größer als 100 m² ist,
 - eine Nebengebäudefläche 30 m² oder mehr beträgt.
- Häusliches Arbeitszimmer: Die Fläche des häuslichen Arbeitszimmers gilt als Wohnfläche, bitte dort eintragen.
- Gemischte Nutzung: Wird ein Gebäude/-teil zu Wohnzwecken und zu anderen Zwecken genutzt, ist jeweils die Wohnfläche (zu Wohnzwecken) **und** die Nutzungsfläche (zu anderen Zwecken) einzutragen.

Weitere Gebäude / Gebäudeteile

Für weitere Gebäude / Gebäudeteile ist eine / sind zusätzliche Anlage(n) Grundstück (HGrSt 2) beigefügt. 1 = Ja

Zwischschutz 23

Wohn-/Nutzungsflächen in m², die dem Zwischschutz dienen (in den Zeilen 11 - 13 enthalten) 26

Zusätzliche Angaben bei Wohnungs- / Teileigentum 13

Bei neu begründetem Wohnungs- oder Teileigentum: Antrag auf Neueintragung wurde beim Grundbuchamt eingereicht am: 25

Gebäude auf fremdem Grund und Boden / Erbbaurecht

Es sind Gebäude auf fremdem Grund und Boden errichtet worden. 24 1 = Ja

Es wurde ein Erbbaurecht bestellt. 23 1 = Ja

Erklärungsspflichtig ist bei einem Erbbaurecht **nur** die/der Erbbauberechtigte (nicht die/der Erbbaupflichtete) und bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden **nur** die/der Eigentümer:in des Grund und Bodens (nicht die/der wirtschaftliche Eigentümer:in des Gebäudes).

2022HEAGW2031 - Februar 2022 - 2022HEAGW2031

Angaben zum Grundbesitz

Bundesmodell

für das Gebäude

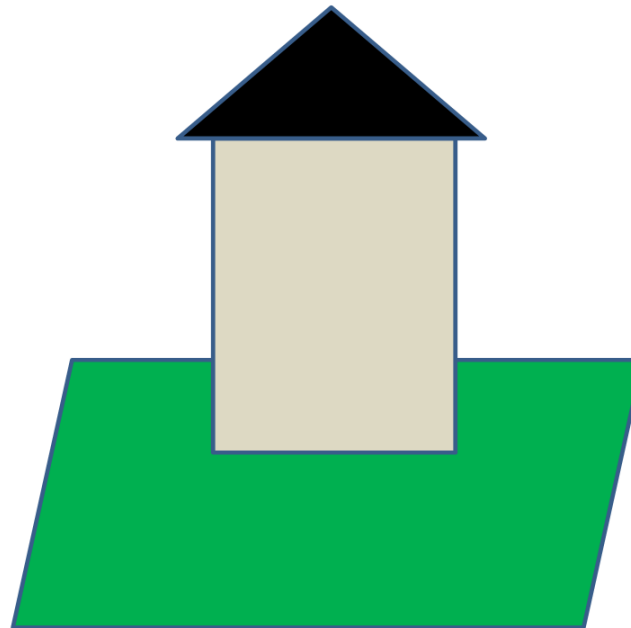
- 1 Baujahr
- 2 ggf. Jahr einer Kernsanierung
- 3 Gebäudeart (z. B. EFH, ZFH)
- 4 Wohnfläche, jeweils in Wohnungen ...
 - a) bis 60 m²
 - b) 60 bis 99 m²
 - c) 100 m² und mehr
- 5 ggf. Anzahl Garagenstellplätze
- 6 ggf. Wohnraumförderung/Baudenkmal

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**