

Grundsteuer

Entwicklung der Steuerhebesätze in Hessisch Lichtenau

Grundsteuer	ab 01.01.2014	ab 01.01.2015	ab 01.01.2017	ab 01.01.2025	ab 01.01.2026
A	420 %	530 %	590 %	340%	380%
B	420 %	530 %	590 %	280%	300%

Allgemeines

1. Zur Grundsteuer allgemein

1.1 Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer wird auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehören Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Gezahlt wird sie grundsätzlich von den Eigentümerinnen und Eigentümern. Im Fall der Vermietung kann die Grundsteuer gemäß den geltenden zivilrechtlichen Bestimmungen über die Betriebskosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden.

1.2 Warum ist die Steuer so wichtig?

Die durch die Grundsteuer erzielten Einnahmen fließen ausschließlich den Städten und Gemeinden zu. Derzeit sind es über 15 Mrd. Euro jährlich. Damit zählt die Grundsteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden. Diese Mittel benötigen die Gemeinden, um damit Schulen, Kitas, Schwimmbäder oder Büchereien zu finanzieren und wichtige Investitionen in die örtliche Infrastruktur wie Straßen, Radwege oder Brücken vorzunehmen.

Die Grundsteuer gehört zu den ältesten Formen der direkten Besteuerung. Sie ist eine Gemeindesteuer, die von den Gemeinden zur Bestreitung ihrer öffentlichen Ausgaben erhoben wird und ihnen in vollem Umfang zufließt. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Real- bzw. Objektsteuer, die an die wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes im Sinne des § 2 des Grundsteuergesetzes als Steuergegenstand anknüpft. Es wird zwischen Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und Grundsteuer B (Grundstücke) unterschieden. Die persönliche Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners spielt keine Rolle.

Die Ermittlung der Grundsteuer erfolgt in drei selbstständigen, aufeinander folgenden Verfahrensstufen: dem Einheitswertverfahren, dem auf dem Einheitswert aufbauenden Steuermessbetragsverfahren und dem auf dem Steuermessbetrag aufbauenden Steuerfestsetzungsverfahren.

Die Grundsteuer wurde im Jahr 2019 infolge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts reformiert. Zur Umsetzung der Reform wurde der Grundbesitz (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, private und betriebliche Grundstücke) auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet. Die neuen Werte bilden die Grundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025.

Von der Grundsteuer befreit ist insbesondere Grundbesitz der öffentlichen Hand, der Kirchen und gemeinnütziger Körperschaften.

Ausgehend vom Einheitswert/Ersatzwirtschaftswert setzt das Finanzamt den Steuermessbetrag fest, der auch der Gemeinde mitgeteilt wird. Die Steuermesszahlen, die zur Berechnung des Steuermessbetrags auf den Einheitswert/Ersatzwirtschaftswert angewendet werden, betragen für Grundstücke in den alten Ländern je nach Art zwischen 2,6 v. T. und 3,5 v. T. und für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 6 v. T.

Da nach Artikel 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz den Gemeinden das Recht einzuräumen ist, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze festzusetzen, wendet die Gemeinde auf den Steuermessbetrag den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer durch Grundsteuerbescheid fest. Wegen der Autonomie der Gemeinden bei der Festsetzung der Hebesätze kann sich die Belastung von Gemeinde zu Gemeinde mehr oder weniger stark unterscheiden.

Der gewogene Durchschnitt der Hebesätze der Gemeinden insgesamt betrug im Jahr 2021 bei der Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) 347 Prozent und bei der Grundsteuer B (Grundstücke) 481 Prozent. Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz in der Fassung des Gesetzes zur Reform des Grundsteuerrechts vom 7. August 1973 (BGBl. I S.965) unter Berücksichtigung späterer Änderungen.