

Grundsteuerreform: Stadt folgt Empfehlung des Landes und setzt neuen Hebesatz ab 1. Januar 2025 fest / Das Gesamtaufkommen der Grundsteuer bleibt unverändert

Dreieich. Gestern Abend wurde im Haupt- und Finanzausschuss eine neue Hebesatzsatzung für die Grundsteuer beraten. Hintergrund ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts, dem höchsten Gericht in Deutschland, das eine Grundsteuerreform angeordnet hat. Diese wird zum 1. Januar 2025 wirksam und zwingt die Stadt zu einer Anpassung der Hebesätze, da sich die sog. Steuermessbeträge verändern.

Bis einschließlich 2024 wird die Grundsteuer noch auf Grundlage von Werten erhoben, die die Finanzämter ganz überwiegend auf den Stichtag 1. Januar 1964 festgestellt hatten. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 2018 für verfassungswidrig erachtet und gefordert, spätestens bis 2025 neue Grundlagen für die Grundsteuer zu schaffen.

Nachdem die Landesfinanzämter in einem aufwendigen Verfahren die neuen Besteuerungsgrundlagen („Steuermessbeträge“) für alle steuerpflichtigen Liegenschaften festgestellt haben, wurden die sog. Messbetragsbescheide, sprich die nach den neuen Regeln ermittelten aktuellen Besteuierungswerte der Grundstücke, an die Eigentümer und Eigentümerinnen versendet. Nun ist es die Aufgabe der Gemeinden, die Grundsteuerbescheide für 2025 zu erstellen, aus denen sich die tatsächlich zu zahlende Höhe der Grundsteuer ergibt. Hierfür muss von der Gemeinde der Grundsteuer-Hebesatz festgesetzt werden, der dann multipliziert mit dem neuen Messbetrag die fällige Grundsteuer ausmacht.

Das Hessische Ministerium der Finanzen hat hierfür am 5. Juni 2024 allen hessischen Städten und Gemeinden eine Hebesatz-Empfehlung übermittelt, die eine sogenannte „Aufkommensneutralität“ der Grundsteuereinnahmen gewährleistet. Im Ergebnis soll der neue Hebesatz bei Berücksichtigung des neuen Grundsteuerrechts und des jeweiligen

Messbetragsvolumens in den Gemeinden insgesamt die gleiche Höhe an Grundsteuereinnahmen erbringen wie zuvor mit den früheren Hebesätzen unter altem Recht.

Für die Stadt Dreieich wird demnach eine Aufkommensneutralität bei folgenden Hebesätzen erreicht:

	Hebesatz bis 31.12.2024	Hebesatz ab 1.1.2025
Grundsteuer A	500 v.H.	660,94 v.H.
Grundsteuer B	500 v.H.	708,93 v.H.

Die Grundsteuer A betrifft land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Das „A“ steht dabei für „agrarisches“. Die Grundsteuer B steht für „baulich“ und fällt bei bebauten und unbebauten privaten sowie gewerblichen Grundstücken an.

Die Stadt Dreieich hat in 2024 11 Mio. Euro mit dem seit 10 Jahren stabilen Hebesatz von 500 Punkten über die Grundsteuer B nach bisherigem Recht eingenommen. Für 2025 ist laut Aussage des Landes Hessen der zuvor genannte Hebesatz von 708,93 Punkten erforderlich, um erneut 11 Mio. Euro Grundsteuer B einnehmen zu können. Im Klartext: Durch die neuen Hebesätze sind keine Mehreinnahmen durch verdeckte Steuererhöhungen geplant.

Die Veränderung der Besteuerungsgrundlagen, die ausschließlich durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts verursacht wurde, hat zur Folge, dass ein Teil der Eigentümer und Eigentümerinnen in 2025 weniger Grundsteuer zahlen wird als zuvor. Andere Eigentümer und Eigentümerinnen werden in 2025 mehr zahlen. In Summe bleibt das Gesamtaufkommen der Grundsteuer in Dreieich in 2025 daher im Vergleich zu 2024 stabil.

Der Haupt- und Finanzausschuss ist der Empfehlung von Bürgermeister Martin Burlon und des Magistrats, die vom Land empfohlenen Hebesätze für 2025 festzulegen, einstimmig gefolgt. Die abschließende Entscheidung fällt in der Stadtverordnetenversammlung am 9. Dezember 2024.

Die Grundsteuerbescheide für 2025 werden Anfang Januar 2025 an die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen in Dreieich versendet. Dem Bescheid wird nochmals ein Informationsschreiben beigelegt.