

Neues Grundsteuergesetz in Hessen

Das ändert sich für Grundstückseigentümer

Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen für die Einheitsbewertung von Grundvermögen für verfassungswidrig erklärt. Die jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte müssen ab 2025 durch eine neue Bemessungsgrundlage ersetzt werden.

Ende 2019 wurde durch den Bund ein Grundsteuerreformgesetz erlassen. Danach werden für die Berechnung der Grundsteuer wertebasierende Indikatoren wie z. B. die Nettomiete mit einfließen. Der Bund hat es den Ländern überlassen, eigene Regelungen für die Berechnung der Grundsteuer einzuführen.

FLÄCHEN-FAKTOR-VERFAHREN

Das Land Hessen hat von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und Ende 2021 ein eigenes Grundsteuergesetz erlassen. Danach wird die Grundsteuer ab 2025 durch ein Flächen-Faktor-Verfahren berechnet. Neben der Grundstücks- und Wohnfläche fließt auch die Lage des Grundstücks in die Berechnung mit ein. Der Hessische Finanzminister hat ausdrücklich erklärt, dass die Grundsteuerreform aufkommensneutral bleiben soll. Durch die nicht fortgeschriebenen Einheitswerte wird es bei den Grundsteuerbelastungen zu Verschiebungen kommen. Einige werden mehr bezahlen, andere wiederum weniger.

WIE IST DER WEITERE ABLAUF?

Die rund 3 Mio. Grundstücke in Hessen sind zum Stichtag 01.01.2022 neu zu bewerten. Hierzu werden alle Grundstückseigentümer von den Finanzämtern aufgefordert, eine Erklärung zum Grundstück abzugeben. Mit den Angaben in der Erklärung wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt, der für die Berechnung der Grundsteuer notwendig ist.

Die Abgabe der Erklärung hat in dem Zeitraum vom 01.07. bis 31.10.2022 in elektronischer Form zu erfolgen. Dazu benötigt man ein Elster-Benutzerkonto, das unter www.elster.de angelegt werden kann. Vor dem 01.07.2022 kann die Steuererklärung nicht abgegeben werden und steht in elektronischer Form auch nicht zur Verfügung. Wer nicht selbst einen Zugang zum Internet hat, kann auch Angehörige dies übernehmen lassen.

In Ausnahmefällen kann von einer elektronischen Übermittlung abgesehen werden. Wenn jemand glaubhaft versichert, dass keine andere Möglichkeit besteht, die Erklärung abzugeben, kann diese auch in Papierform abgegeben werden. Hierzu wenden sich die Betroffenen an den Bürgerservice ihres zuständigen Finanzamts. Wie auch bei der digitalen Abgabe, stehen die Erklärungsvordrucke erst ab dem 01.07.2022 zur Verfügung.

BERECHNUNGSGRUNDLAGEN

Wie wird die Grundsteuer nach dem Flächen-Faktor-Verfahren berechnet?

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Faktor-Verfahren ist der Steuermessbetrag zu ermitteln. Grundlage hierfür sind die §§ 4–7 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG). Hierzu werden folgende Angaben benötigt:

- die Fläche des Grundstücks
- die Fläche des Gebäudes
- die Nutzung der Immobilie
- der Bodenrichtwert des Grundstücks
- der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde

Des Weiteren sind in § 5 HGrStG feste Flächenzahlen vorgegeben:

- für das Grundstück 0,04 Euro/m²
- für die Gebäudefläche 0,50 Euro/m²

Die Gebäudefläche kann nach der Wohnflächenverordnung berechnet werden oder Sie nutzen die Angaben in Versicherungsunterlagen oder Hausplänen. Darüber informieren wir ausführlich in FuG 5/22.

Berechnung des Steuermessbetrages

1. Fläche Grundstück × Flächenzahl = Flächenbetrag des Grundstücks
2. Fläche des Gebäudes × Flächenzahl = Flächenbetrag des Gebäudes
3. Flächenbetrag des Grundstücks × Steuermesszahl (100 %) + Flächenzahl des Gebäudes (70 % bei Wohnflächen) = Ausgangsbetrag
4. Berechnung des Faktors: Der Faktor wird nach folgender Formel berechnet: $(\text{Bodenrichtwert des Grundstücks} / \text{durchschnittl. Bodenrichtwert der Gemeinde})^{0,3}$
5. Ausgangsbetrag × Faktor = Steuermessbetrag
6. Steuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer

Beispiel

Familie Schempp lebt in Hessen. Ihr Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 150 m². Das Grundstück ist 850 qm groß. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 730 Euro/m², der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 756 Euro/m².

So wird der Steuermessbetrag berechnet:

1. Fläche Grundstück × Flächenzahl = Flächenbetrag des Grundstücks
850 qm × 0,04 Euro/m² = 34 Euro
2. Fläche des Gebäudes × Flächenzahl = Flächenbetrag des Gebäudes
150 qm × 0,50 Euro/m² = 75 Euro
3. Flächenbetrag des Grundstücks Steuermesszahl 34 Euro × 100 % = 34 Euro plus Flächenbetrag des Gebäudes × Steuermesszahl + 75 Euro × 70 % = 52,50 Euro = Ausgangsbetrag = 86,50 Euro



4. $(\text{Bodenrichtwert des Grundstücks} / \text{durchschnittlicher Bodenwert der Gemeinde})^{0,3} = \text{Faktor}$ $(730 \text{ Euro/m}^2 / 756 \text{ Euro/m}^2)^{0,3} = 0,98$
5. $\text{Ausgangsbetrag} \times \text{Faktor} = \text{Steuermessbetrag}$ $86,50 \text{ Euro} \times 0,98 = 84,77 \text{ Euro}$

Beträgt der Hebesatz zum Beispiel 540 %, zahlt Familie Schempp pro Jahr 457,75 Euro Grundsteuer. *Quelle: www.grundsteuer.de*

Eine exakte Berechnung nach dem Hessischen Grundsteuergesetz ist zurzeit noch nicht möglich, da die durchschnittlichen Bodenrichtwerte der Gemeinden nicht vorliegen. Diese werden voraussichtlich im Mai/Juni unter www.geoportal.hessen.de veröffentlicht.

Zeitzeugen gesucht

Zum 75-jährigen Bestehen des Verbands Wohneigentum Hessen e.V. suchen wir Zeitzeugen, die über das Entstehen der Siedlung und über das Leben in ihrer Siedlung berichten können. Hierzu möchten wir gerne bei Ihnen vor Ort Interviews durchführen, die anlässlich der Jubiläumsveranstaltung am 05.11.2022 in Frankfurt präsentiert werden. Sind Sie Gründungsmitglied einer Gemeinschaft oder deren Nachbar? Oder kennen Sie ein Gründungsmitglied? Dann freuen wir uns über Ihre Rückmeldung unter Tel. 0800 2181100 oder per E-Mail an hessen@verband-wohneigentum.de.



Mitgliederwerbeaktion

Anlässlich des 75-jährigen Verbandsjubiläums läuft seit Januar 2022 die Mitgliederwerbeaktion 2022 des VWE Hessen. Alle Mitglieder, die im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2022 in den VWE Hessen eintreten, bekommen die Mitgliedschaft in den ersten zwölf Monaten beitragsfrei.

MITMACHEN LOHNT SICH!

Für jedes geworbene Mitglied erhalten die Werber eine Werbepremie, die nach der Anzahl der geworbenen Mitglieder innerhalb eines Jahres gestaffelt ist. Für das erste geworbene Mitglied beträgt die Werbepremie 12 Euro und für jedes weitere geworbene Mitglieder erhöht sich die Werbepremie um jeweils 1 Euro bis max. 18 Euro. Unter allen Werbern werden zum Abschluss wertvolle Sachpreise verlost.

Unterstützen Sie uns, neue Mitglieder für den Verband zu gewinnen. Weitere Informationen unter www.verband-wohneigentum.de/hessen oder Sie wenden sich an die Geschäftsstelle unter Tel. 0800 2181100.

Gemeinschaften

Nachruf zum Tod von Karl Börkel

Die Siedlergemeinschaft Oberursel trauert um ihren Ehrenvorsitzenden Karl Börkel, der im Alter von 93 Jahren verstorben ist. Karl Börkel gehörte zu den Gründungsmitgliedern der Siedlung in der Neuhausstraße und baute dort vor 50 Jahren im Rahmen einer Gruppenselbsthilfemaßnahme für seine Familie ein eigenes Haus. Da er in der Baubranche tätig war, konnte er seine Fachkenntnisse während der Bauzeit einbringen, wovon alle Bauherren profitierten. Durch sein Engagement wurde er bald Vorsitzender der Siedlergemeinschaft und war in dieser Funktion bis zum Jahr 2008 tätig. Nach der aktiven Amtszeit wurde er zum Ehrenvorsitzenden gewählt.

Karl Börkel hat sich immer mit großem persönlichem Einsatz für die Interessen der „Siedler“ und Nachbarn eingesetzt und war maßgeblich an der Entwicklung der Siedlung beteiligt. Seine Hilfsbereitschaft kam den Mitgliedern und der Siedlergemeinschaft zugute.

Die Siedlergemeinschaft Oberursel und der Verband Wohneigentum Hessen e.V. werden Karl Börkel dankend in guter Erinnerung behalten.

Oberursel, im Februar 2022

*Matthias Bujor, Vorsitzender SG Oberursel
Michael Schreiber, Landesvorsitzender
Verband Wohneigentum Hessen e.V.*

Service für Sie

INFORMATION PER APP

Damit sind Sie immer auf dem Laufenden. Die kostenfreie App liefert Ihnen aktuelle Infos über den VWE Hessen und Verbraucherinformationen unserer Partner. Download per www.verband-wohneigentum.de/hessen

KOSTENFREIE SERVICE-HOTLINE

Kostenfreie Service-Hotline für die **Mitglieder des Verbands Wohneigentum Hessen**: Tel. 0800 2181100 bei Anrufen aus dem Festnetz.

Straßenbeitragsfreies Hessen



Aktuelle Informationen zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge:
www.vwe-strabs.de
www.strassenbeitragsfrei.de