

Fragen und Antworten rund um die Grundsteuer

1. Warum gibt es eine Grundsteuer?

Die Grundsteuer knüpft an das Eigentum an einem Grundstück an. Sie erfasst das Grundvermögen in Gestalt der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (für sie wird die Grundsteuer A erhoben) und der übrigen Grundstücke (Grundsteuer B). Mit der Grundsteuer soll der Eigentümer die Vorteile abgelden, die die Leistungen der Gemeinde (z. B. Infrastruktur) für sein Grundstück bringen. Weite Teile der gemeindlichen Infrastruktur können nicht komplett über Entgelte wie Gebühren finanziert werden (bspw. Straßenunterhaltung, Kindergärten, Feuerwehr). Die Grundsteuer ist ein wichtiges Instrument, den nach Gebühren und ähnlichen Einnahmen verbleibenden Finanzbedarf zu decken.

2. Wie wichtig ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist mit deutlichem Abstand nach der Gewerbesteuer die zweitgrößte eigengestaltbare Steuerquelle der Gemeinden. Die kreisangehörigen Gemeinden in Hessen nahmen 2016 aus dieser Quelle 158 € je Einwohner ein (kreisfreie Großstädte: 245 €). Wichtig ist, dass die Grundsteuer als Objektsteuer ertragsunabhängig ist, also in Krisenzeiten weitgehend konstant bleibt. Da die Gemeinde viele ihrer Leistungen ebenfalls ertragsunabhängig erbringen muss, ist die Grundsteuer B eine besonders „gute“ Gemeindesteuer. Sie trifft zudem mit den Eigentümern und – über entsprechende Umlegungsmöglichkeiten auch den Nutzungsberechtigten wie Mieter breite Teile der Bevölkerung.

3. Wer ist steuerpflichtig?

Steuerpflichtig ist derjenige, dem der Steuergegenstand zugerechnet ist (§ 10 Abs. 1 des Grundsteuergesetzes, GrStG). Es gibt Steuerbefreiungen für bestimmte Arten des Grundbesitzes der öffentlichen Hand, von Religionsgemeinschaften und bei bestimmten Nutzungszwecken. Über die Steuerpflicht entscheiden die Finanzämter durch Messbescheid, die Gemeinden sind an die Feststellung gebunden.

4. Worauf wird Grundsteuer gezahlt?

Die Grundsteuer wird auf den Steuermessbetrag erhoben, der sich auf Grundlage des Einheitswerts des Grundbesitzes ergibt. Auch den Steuermessbetrag stellt das Finanzamt fest, auch an diese Feststellung ist die Gemeinde gebunden.

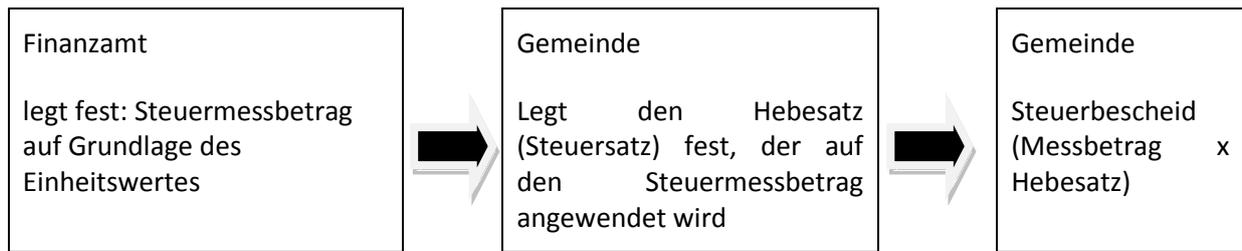
Grundlage des Steuermessbetrags ist der so genannte Einheitswert. Dieser wird vom Finanzamt auf den 1. 1. 1964 festgesetzt und mit einem prozentualen Vervielfältiger (so genannte Steuermesszahl, zwischen 2,6 bis 6 Promille des Einheitswerts) multipliziert. Die Einheitswerte sind zwischenzeitlich weitgehend veraltet und spiegeln die reale Wertentwicklung nicht wieder. In der Praxis liegen die tatsächlichen Grundstückswerte weit über den der Grundsteuer zu Grunde liegenden Einheitswerten. Anders als etwa bei Einkommen- und Gewerbesteuer wächst die Bemessungsgrundlage dieser Steuer deshalb im Zeitverlauf kaum.

5. Steigt bei einer Neubewertung die Grundsteuer?

Nicht zwingend: Bei einer Neubewertung würden die Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer steigen. Das brächte für die Kommunen den Spielraum, ihre Hebesätze zu senken, so dass sich für die Steuerzahler nichts ändert. Ob das so kommt, bestimmen aber Bund und Land: Sie verteuern immer wieder mit vielen neuen Vorgaben die Arbeit der Kommunen, ohne diese Mehrkosten auszugleichen. So entstehen Haushaltslöcher, die die Kommunen im Zweifel mit der Grundsteuer stopfen müssen.

6. Wie kommt die Festsetzung der Grundsteuer B zustande?

Der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts ist die Grundlage für die Steuerfestsetzung der Gemeinde. An ihn ist die Gemeinde, wie gesagt, gebunden. Die Gemeinde wendet auf den Messbetrag ihren Hebesatz an und setzt die so errechnete Steuerschuld fest.



7. Wie errechnet sich die Grundsteuerschuld?

Die Grundsteuerschuld errechnet sich aus dem vom Finanzamt festgestellten Messbetrag.

Beispiel: Das Finanzamt stellt einen Messbetrag von 120 € für das Einfamilienhaus der Familie F fest. Der Hebesatz für die Grundsteuer B liegt in der Gemeinde G 2018 bei 400 v. H. hieraus ergibt eine Steuerschuld von $120 \cdot 4 = 480$ € für das ganze Jahr 2018.

8. Müssen die Gemeinden die Grundsteuer B erheben?

Die Gemeinden sind nicht unmittelbar zur Erhebung der Grundsteuern verpflichtet. Bei der Berechnung von Schlüsselzuweisungen und Umlagegrundlagen im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs in Hessen wird die Gemeinde aber auf jeden Fall so gestellt, als erhöbe sie die Grundsteuer B mit einem Hebesatz von 365 v. H.. Aktuell erheben in Hessen alle Gemeinden die Grundsteuer B, fast alle auch die Grundsteuer A.

9. Wie legt die Gemeinde den Hebesatz fest?

Die Gemeinde legt den Hebesatz für jedes Jahr in ihrer Haushaltssatzung (§ 5 der Haushaltssatzung) oder in einer Hebesatzsatzung fest. Der Hebesatz darf nach dem 30.06. des laufenden Jahres nicht mehr erhöht werden. Rechtlich hat die Rechtsprechung Hebesätze der Grundsteuer B zumindest von 960 v. H. für zulässig erachtet. Der Hebesatz muss für alle Steuerpflichtigen im Gemeindegebiet gleich sein.