



5. Juni 2024

Stadt Eppstein  
Hauptstr. 99  
65817 Eppstein

## Grundsteuerreform in Hessen

### Mitteilung der Hebesatzempfehlungen für das Kalenderjahr 2025 betreffend die Grundsteuer A und Grundsteuer B

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hessische Steuerverwaltung löst das vor dem Start der Grundsteuerreform gegebene Versprechen ein, alle hessischen Städte und Gemeinden bei der Findung der aufkommensneutralen Hebesätze zu unterstützen: Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Hebesatzempfehlungen für das Kalenderjahr 2025 betreffend die Grundsteuer A und B, Erläuterungen zu deren Herleitung sowie den jeweiligen Faktor der Veränderung des Messbetragsvolumens. Um dem vielfachen Wunsch aus der kommunalen Familie Rechnung zu tragen, werden die Hebesatzempfehlungen bereits jetzt kommuniziert.

#### Hebesatzempfehlungen:

Die Hessische Steuerverwaltung empfiehlt der Stadt Eppstein (Amtlicher Gemeindeschlüssel: 436002) zur Erreichung der Aufkommensneutralität für das Kalenderjahr 2025 betreffend

- die **Grundsteuer A** einen Hebesatz in Höhe von **226,29 Prozent** und
- die **Grundsteuer B** einen Hebesatz in Höhe von **741,16 Prozent**.

#### Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Mit der Grundsteuerreform wurde die Grundsteuer im Einklang mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt. Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund und Ländern aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer allein durch die Rechtsänderungen zum Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll. Das heißt nicht, dass die Grundsteuer für die individuellen Steuerpflichtigen *belastungsneutral* sein muss. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich als logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Werten die Steuerlast aufgrund der neuen Wertansätze gegenüber dem alten Recht ändern.

#### Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze:

Bei der Berechnung wurde berücksichtigt, in welchem Verhältnis sich die Volumina der Steuermessbeträge nach altem und neuem Recht jeweils für die Grundsteuer A und B zum Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2022 gegenüberstehen. Anhand dessen wurde errechnet, wie der zum Stichtag **10. Mai 2024 gültige Hebesatz** in Ihrer Stadt betreffend

die Grundsteuer A (330,00 %) und B (680,00 %) verändert werden müsste, um Aufkommensneutralität zu erreichen. Für das Jahr 2024 maßgebliche Hebesatzanpassungen sind noch im Laufe des Jahres möglich, Erhöhungen jedoch nur bis zum 30. Juni (§ 25 Absatz 3 Grundsteuergesetz).

Beispiel:

	Altes Recht	Faktor der Veränderung	Neues Recht
Volumen Steuermessbeträge	100.000 €	* 2	200.000 €
Hebesatz Grundsteuer	400 %	/ 2	<b>200 %</b>
Potenzielle Grundsteuereinnahmen	400.000 €		400.000 €

Das Volumen der Steuermessbeträge ist auf das 2-fache gestiegen. Der bisherige Hebesatz muss durch 2 geteilt werden, um das Niveau der Grundsteuereinnahmen gleich zu halten.

Das Volumen der Steuermessbeträge nach neuem Recht im Vergleich zum alten Recht veränderte sich in Ihrer Stadt

- betreffend die Grundsteuer A um den **Faktor 1,46** und
- betreffend die Grundsteuer B um den **Faktor 0,92<sup>1</sup>**.

Die Hessische Steuerverwaltung kommt mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zügig voran. Die hessenweite Erledigungsquote zum 10. Mai 2024 (Stichtag der Ermittlung der Hebesatzempfehlungen) lag erfreulicherweise bereits bei über 95 Prozent. Die Erledigungsquote gibt an, für wie viele der insgesamt vorhandenen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftlichen Betriebe bereits Bescheide durch die hessischen Finanzämter an die Bürgerinnen und Bürger versandt wurden. Neben den bearbeiteten Erklärungen zum Grundsteuermessbetrag sind in diesem Wert auch die bereits durchgeführten Schätzungen enthalten.

Für die übrigen, noch offenen Fälle konnten anhand wissenschaftlich fundierter Berechnungsmethoden und unter Begleitung durch die Forschungsstelle Künstliche Intelligenz des Finanzamts Kassel sowie das Institut für Mathematik im Fachbereich Stochastik der Universität Kassel Prognosen ermittelt werden. Herr Prof. Dr. F. Lindner von der Universität Kassel hat die Eignung der angewandten statistischen Methodik für die Ermittlung der Hebesatzempfehlungen mit Testat vom 10. Mai 2024 bestätigt.

**Grundsteuer C:**

Mit der Grundsteuer C können Sie für unbebaute, aber baureife Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind, einen höheren Hebesatz festlegen als für die übrigen Grundstücke des Grundvermögens. Bei den Hebesatzempfehlungen kann eine mögliche Einführung der neuen Grundsteuer C nicht berücksichtigt werden, denn hier können „alt und neu“ nicht verglichen werden. Falls Sie einen gesonderten Hebesatz für die Grundsteuer C beschließen werden, wird dies zu entsprechend höheren Grundsteuereinnahmen führen.

**Hinweise:**

Die Hebesatzempfehlungen werden – trotz der angewandten fundierten Berechnungsmethodik – im Kalenderjahr 2025 nicht zu einem im Vergleich zum

---

<sup>1</sup> Faktor jeweils auf zwei Nachkommastellen reduziert

Kalenderjahr 2024 identischen Grundsteueraufkommen führen können. Hierzu tragen allein schon Kasseneffekte auf kommunaler Seite bei (zum Beispiel Stundungen, Erlasse, Zahlungsverzögerungen).

Veränderungen bei Grundstücken (z.B. Anbauten), die nach dem Vergleichsstichtag 1. Januar 2022 eingetreten sind, werden im Rahmen der Ermittlung der Hebesatzempfehlungen nicht berücksichtigt, weil der Vergleichsmaßstab bzw. die Basis der Berechnung die Verhältnisse zum 1. Januar 2022 sein müssen.

**Empfehlungscharakter der Hebesatzmitteilung:**

Diese Hebesatzmitteilung hat Empfehlungscharakter und ist für die Städte und Gemeinden nicht verbindlich. Sie dient vor allem der Orientierung. Die Städte und Gemeinden entscheiden im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich zustehenden Hebesatzautonomie in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf eigenverantwortlich über die in ihrem Stadt- bzw. Gemeindegebiet geltenden Hebesätze und können deshalb von den Hebesatzempfehlungen abweichen.

**Transparenzfunktion der Hebesatzmitteilung und -veröffentlichung:**

Die Hessische Steuerverwaltung veröffentlicht die Hebesatzempfehlungen für die hessischen Städte und Gemeinden ab dem 6. Juni 2024 auch auf der Infoseite [grundsteuer.hessen.de](http://grundsteuer.hessen.de).

Die Veröffentlichung stellt für die Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und andere Institutionen Transparenz her, welche Städte und Gemeinden ihren Hebesatz aufkommensneutral anpassen. Eine Steuererhöhung oder -senkung wird genauso sichtbar wie in Zeiten ohne Reform.

Auf der Infoseite [grundsteuer.hessen.de](http://grundsteuer.hessen.de) finden Sie weitere Informationen sowie einen FAQ-Katalog.

Bei allgemeinen Fragen rund um die Bereitstellung der Hebesatzempfehlungen stehen Ihnen die Ansprechpartner der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main unter folgenden Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung:

E-Mail-Adresse: [kommunikation-grundsteuerreform@ofd.hessen.de](mailto:kommunikation-grundsteuerreform@ofd.hessen.de)

Telefonnummer: 069/58303-1912

**Ihre  
Hessische Steuerverwaltung**