

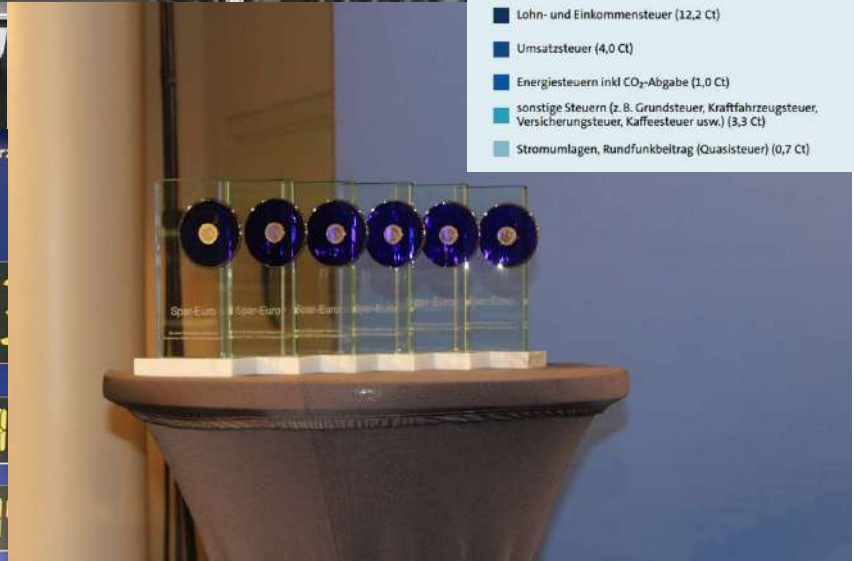
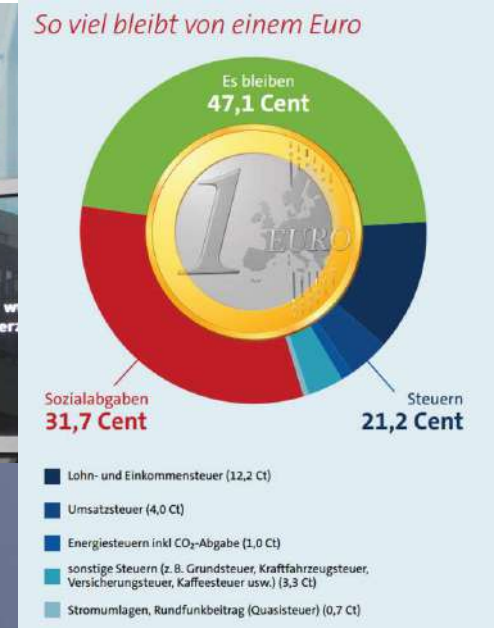
## Grundsteuerreform – Vortrag des BdSt Hessen

- Der BdSt Hessen
- Die Grundsteuer
- Das Urteil
- Die Reform
- Die neue Steuer
- Was ist jetzt zu tun?

## Der Bund der Steuerzahler (BdSt) Hessen e.V.

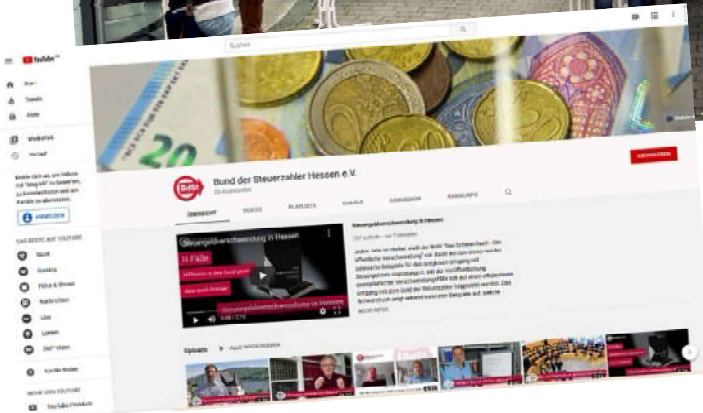
- ist unabhängig, gemeinnützig und parteipolitisch neutral
- finanziert sich aus Spenden und Mitgliedsbeiträgen
- repräsentiert in Hessen ca. 11.000 Mitglieder, bundesweit ca. 200.000 Mitglieder
- 15 selbständige Landesverbände tragen den BdSt Deutschland und das Deutsche Steuerzahlerinstitut
  
- setzt sich ein
  - für den wirtschaftlichen Einsatz von Steuergeldern
  - gegen Steuergeldverschwendung
  - eine moderate Steuer- und Abgabenbelastung
  - für ein einfaches und gerechtes Steuersystem
  - gegen übermäßige Staatsverschuldung

# Die Markenzeichen des BdSt



**Gesetzesänderung bringt Opposition in Rage**  
Steuerzahlerbund warnt vor Änderungen zur Umgehung der Schuldenbremse

# Öffentlichkeitsarbeit



## Service

- Vortragsveranstaltungen / Webinare
- Online-Videos
- Broschüren
- Ratgeber
- „Der Steuerzahler“ mit  
Hessen*Zeitung*
- Internetauftritt mit  
Mitgliederbereich
- E-Mail-Newsletter
- Rabatte und Vorteile



### BdSt Hessen aktuell im Februar 2020

Wussten Sie schon? Um unsere Unabhängigkeit zu wahren, finanzieren wir unsere Arbeit ausschließlich aus Mitgliedsbeiträgen und Spenden. Sind Sie schon dabei? Falls nicht, unterstützen doch auch Sie uns durch Ihre Mitgliedschaft!



### Video: Einsatz für die Steuerzahler im Landtag

Am Donnerstag sind wir frühzeitig zum Hessischen Landtag zurückgekehrt. Dort fand im Plenarsaal eine Anhörung des Innenausschusses zu verschiedenen Gesetzesentwürfen statt, zu der wir als Experten geladen waren. Wie die Sitzung verlief, welche Themen uns dabei besonders wichtig waren und was das Ganze mit den Kraftfahrplatzplänen Haraks (Private) zu tun hat, ist in unserem Video zu sehen. Mehr dazu...



# Kommunalsteueranalyse

**Kommunale Steuern im Werra-Meißner-Kreis im Jahr 2021**

Hebesatz in Prozent (Veränderung zu 2020)

Stadt/Gemeinde	Gewerbe-steuer	Grundsteuer		Hundsteuer (in Euro)		Pferde-steuer	Spielappa-rate-steuer	Vergnügung-steuer	Kulturför-der-abgabe	Wettlauf-wand-steuer	Zweitwoh-nung-	Straßenbeiträge	Defizitärer Haushalt
		A	B	1. Hund	Für gefährliche Hunde								
Bad Sooden-Allendorf	400	620	800	81,00	nein	nein	ja						
Berkatal	400	400	400	72,00	600,00	nein	nein	ja					
Eschwege	430	430	430	64,80	600,00	nein	ja						
Großalmerode	410	560	560	63,00	516,00	nein	ja						
Herleshausen	380	600	600	85,00	1000,00	nein	ja						
Hessisch-Lichtenau	390	590	590	96,00	nein	nein	ja						
Meinhard	450	650	650	54,00	nein	nein	ja						
Meißner	380	400	400	60,00	400,00	nein	nein	ja					
Neu-Eichenberg	380	380	480	48,00	nein	nein	ja						
Pönggau	480	950	960	100,00	800,00	nein	nein	nein	nein				
Sontra	380	420	420	60,00	500,00	nein	ja						
Waldkappel	450	650	650	74,00	450,00	nein	ja						
Waldratal	440	730	730	96,00	800,00	nein	ja						
Waltershausen	400	420	420	78,00	480,00	nein	ja						
Weißenborn	380	500	500	60,00	610,00	nein	nein	nein	nein				
Witzernhausen	420	655	655	72,00	500,00	nein	ja						
Werra-Meißner-Kreis	411	560	578	73,00	606,00	0 von 16	11 von 16	0 von 16	0 von 16				

**Verband: Kommunen finanziell gut gerüstet**

**Einnahmen brechen weg**

Umfrage des Steuerzahlerbundes

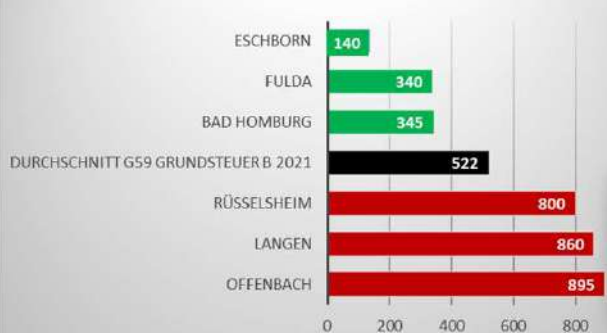
Wiesbaden – Der Bund der Steuerzahler (BdSt) in Hessen fordert, die Gewerbesteuer abzuschaffen. In Boom-Zeiten bringe sie hohe Einnahmen und verführe die Kommunen zu übermäßigen Ausgaben. In Krisenzeiten reiße die wegbrechende Gewerbesteuer dann große Löcher in die Kommunalhaushalte. „Die Gewerbesteuer sollte durch kommunale Zuschlagsrechte auf die Ein-

Befragung von Kommunen mit mehr als 20000 Einwohnern mit. Der Verband hatte von 45 der 59 angefragten Städte eine Rückmeldung bekommen. Rund 13 Prozent erwarten sogar Ausfälle bei der Gewerbesteuer von mehr als 50 Prozent. Rund ein Drittel geht von weniger als 25 Prozent Einbußen aus, eine Stadt erwartet Mehreinnahmen. Fast alle Städte befürchten zusätzlich Einbußen bei

## Defizitäre Haushalte in den Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern



## Grundsteuer B Hebesätze in %



**Durch Corona weniger Gewerbesteuer**



# Kommunalsteueranalyse 2024



## Extrema

Grundsteuer B	
Kommune	Top
Lorch	1050
Brombachtal	1050
Riedstadt	985
Nauheim	960
Ringgau	960
Bad Karlshafen	951
Bad Emstal	950
Heusenstamm	950
Oberursel	947
Trebur	920
Steinbach	900
Offenbach	895
Messel	895
Otzberg	890
<b>Durchschnitt</b>	<b>543 (+34)</b>
Pohlheim	300
Hünfeld	300
Mengerskirchen	280
Beselich	280
Elbtal	230
Biebergemünd	220
Gründau	200
Eschborn	140

124 mal > 600 (+35)

## Größte Steigerungen 2024

Grundsteuer B		
Kommune	+	auf
Biebesheim	380	745
Kirtorf	375	795
Breuberg	370	850
Ober-Ramstadt	350	850
Darmstadt	340	875
Lützelbach	330	850
Brombachtal	325	1050
Brensbad	315	810
Rüdesheim	310	790
Groß-Umstadt	310	835
Bickenbach	302	757
Modautal	300	850

63 mal ≥ 100 (+37)

## Senkungen 2024

Kommune	-	auf
Grebenhain	-100	550
Raunheim	-50	590
Tann	-50	600
Diemelsee	-40	460
Ottrau	-30	495
Niestetal	-20	590

6 mal < 0 (-1)

## Extrema

Grundsteuer A	
Kommune	Top
Bad Karlshafen	951
Bad Emstal	950
Lorch	950
Ringgau	950
Steinbach	900
Otzberg	890
Seeheim-Jugen.	850
Kefenrod	850
Ober-Ramstadt	850
Kirtorf	795
Oestrich-Winkel	790
Rüdesheim	790
Neu-Eichenberg	760
Nieste	750
<b>Durchschnitt</b>	<b>460 (+19)</b>
Bad Homburg	190
Frankfurt	175
Eschborn	170
Eppertshausen	0
Königstein	0
Schwalbach	0
Neu-Isenburg	0

47 mal > 600 (+9)

## Größte Steigerungen 2024

Grundsteuer A		
Kommune	+	auf
Kirtorf	375	795
Nauheim	360	600
Ober-Ramstadt	350	850
Rüdesheim	310	790
Otzberg	250	890
Groß-Umstadt	235	635
Siegbach	210	610
Darmstadt	205	525
Oestrich-Winkel	200	790
Weiterstadt	190	640
Hammersbach	180	680
Merenberg	180	570
Pfungstadt	180	670

37 mal ≥ 100 (+19)

## Senkungen 2024

Kommune	-	auf
Grebenhain	-100	550
Tann	-50	600
Ottrau	-30	495
Habichtswald	-20	450
Niestetal	-20	590

5 mal < 0 (+2)

## Extrema

Gewerbesteuer	
Kommune	Top
Ahnatal	535
Aarbergen	500
Twistetal	500
Niestetal	499
Fuldabrück	495
Söhrewald	495
Fuldatal	490
Heringen	480
Ringgau	480
Zierenberg	480
Lohfelden	475
Schauenburg	470
Zierenberg	470
Espenau	470
Habichtswald	470
<b>Durchschnitt</b>	<b>396 (+4)</b>
Neu-Isenburg	345
Dautphetal	340
Biebergemünd	330
Gründau	330
Eschborn	330
Mengerskirchen	310
Beselich	305

18 mal > 450

## Größte Steigerungen 2024

Gewerbesteuer		
Kommune	+	auf
Twistetal	70	500
Gudensberg	50	430
Malsfeld	50	440
Brombachtal	40	400
Buseck	40	420
Staufenberg	40	440
Gemünden (Woh.)	40	425
Willingen	40	420
Weißborn	40	420
Gemünden (Feld.)	38	418

83 mal > 0 (+45)

## Senkungen 2024

Kommune	-	auf
Diemelsee	-70	430
Gelnhausen	-50	425
Battenberg	-23	357

3 mal < 0 (+1)

# Kommunalsteueranalyse 2024

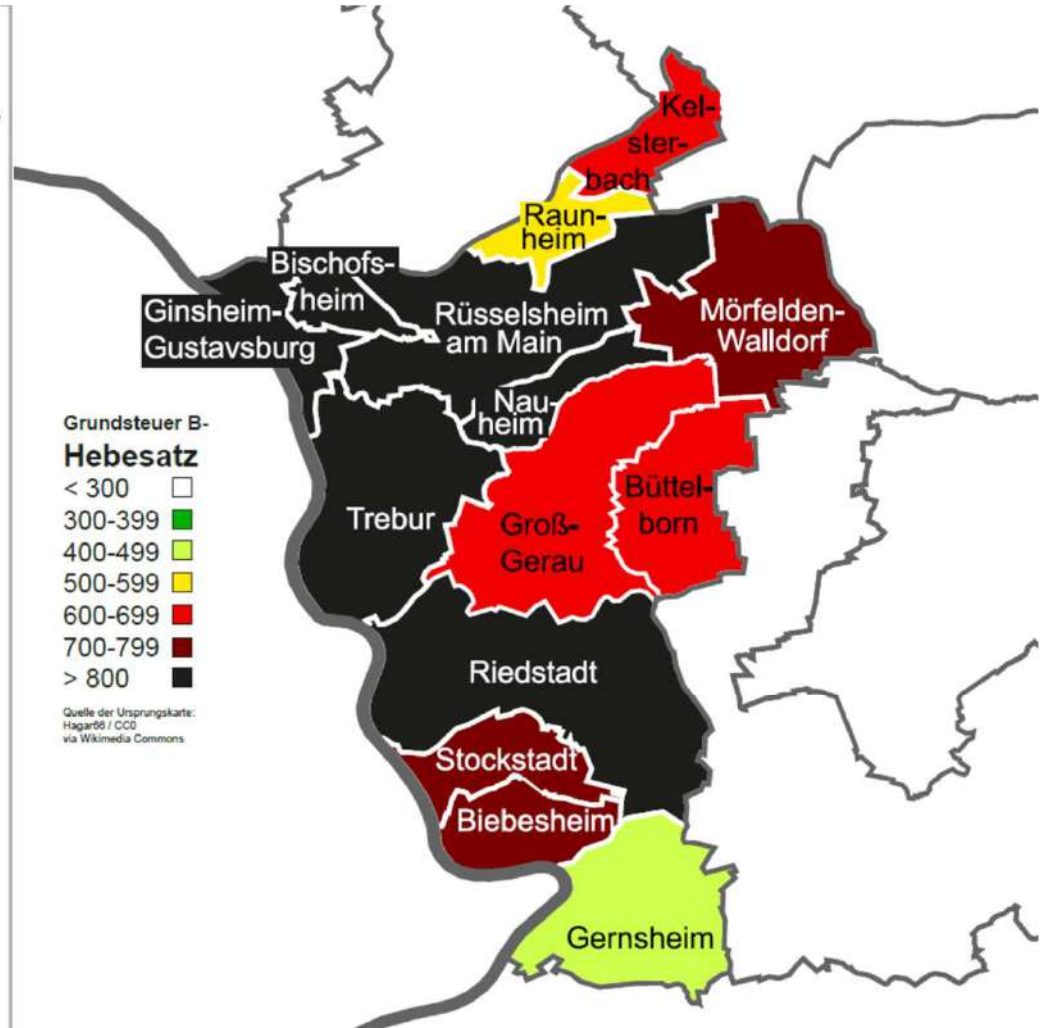
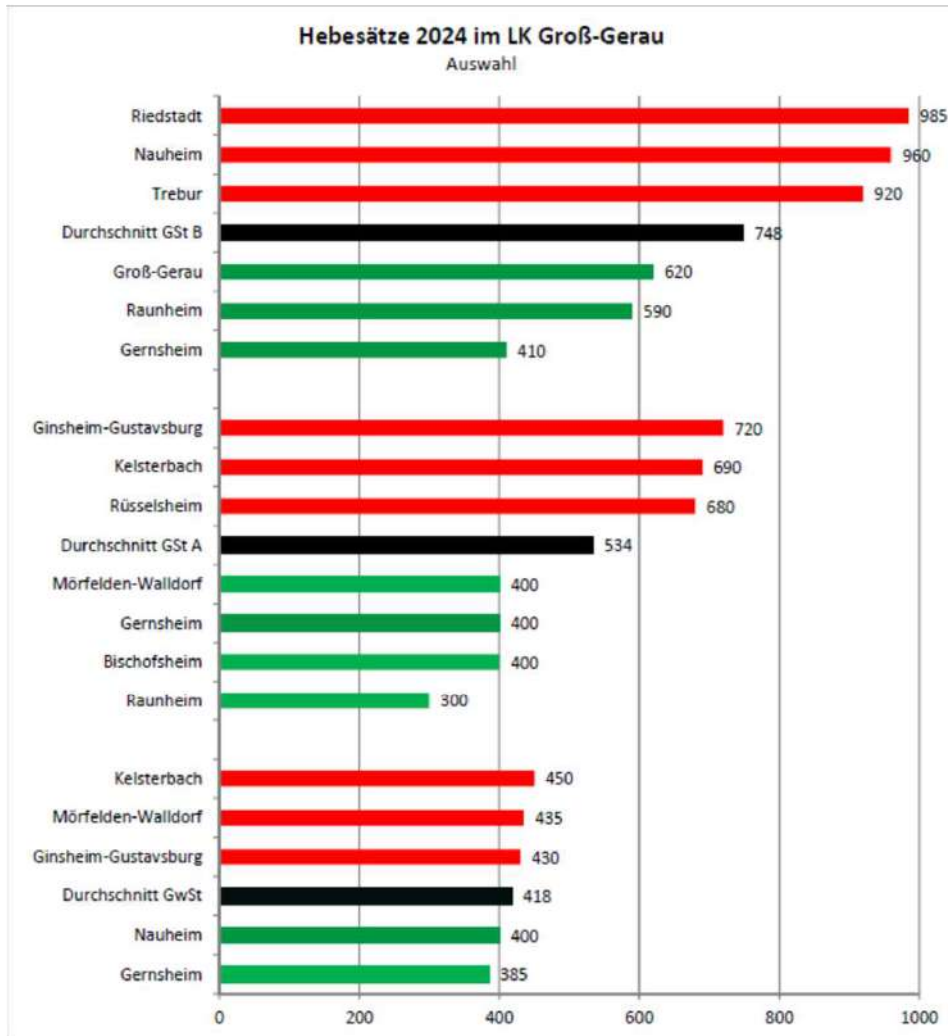
## Kommunale Steuern im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2024

Stadt/Gemeinde	Hebesatz in Prozent (Veränderung zu 2023)															
	Gewerbesteuer	Grundsteuer		Hundesteuer		Pferdesteuer	Spielapparatesteuer	Vergnügungssteuer	Kulturförderabgabe	Zweitwohnungsteuer	Straßenbeiträge		Defizitärer Haushalt		aufkommensneutrale Grundsteuerumstellung geplant?	Verabschiedung
		A	B	1. Hund	Für gefährliche Hunde						einmalig	wiederkehrend	laut Plan	Ausgleich möglich <sup>1</sup>		
Biebesheim	415(+25)	500(+100)	745(+380)	60(+15)	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	ja	ja
Bischofsheim	420	400	800	84,00	600,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	nein	ja
Büttelborn	420	530	640	75,00	600,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	k.A.	ja
Gernsheim	385	400	410	72,00	600,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	k.A.	ja
Ginsheim-Gustavsburg	430	720	825	84,00	600,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	ja	ja	o.	nein	ja
Groß-Gerau	420	410	620	72,00	504,00	nein	ja	nein	nein	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	nein	ja
Kelsterbach	450	690	690	90,00	nein	nein	ja	nein	ja	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	nein	ja
Mörfelden-Walldorf	435(+15)	400	790	86(+8)	660(+60)	nein	ja	nein	nein	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	ja	ja
Nauheim	400	600(+360)	960	60,00	400,00	nein	ja	nein	nein	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	ja	ja
Raunheim	410	300	590(-50)	80,00	495,00	nein	ja	nein	ja	ja [10%]	nein	nein	nein	nein	ja	ja
Riedstadt	420(+10)	650(+50)	985(+285)	94,00	762,00	nein	ja	nein	nein	ja [20%]	nein	ja	ja	nein	ja	ja
Rüsselsheim	420	680	800	96,00	600,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	ja	ja
Stockstadt	410(+10)	600	700(+100)	90,00	426,00	nein	ja	nein	nein	nein	ja	nein	ja	o.	nein	ja
Trebur	420(+20)	600	920(+209)	100,00	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	nein	ja
<b>Ø LK Groß-Gerau</b>	<b>418(+5)</b>	<b>534(+29)</b>	<b>748(+66)</b>	<b>82(+2)</b>	<b>568(+6)</b>	<b>0 von 14</b>	<b>14 von 14</b>	<b>0 von 14</b>	<b>2 von 14</b>	<b>6 von 14</b>	<b>1 von 14</b>	<b>2 von 14</b>	<b>12 von 14</b>	<b>12 von 14</b>	<b>6 von 14</b>	<b>14 von 14</b>

<sup>1</sup> durch Entnahme der ordentlichen (o.) oder außerordentlichen (a.o.) Rücklage

Quelle: Steuerumfrage des BdSt Hessen e.V., Angaben der Städte und Gemeinden

# Kommunalsteueranalyse 2024



## Die Grundsteuer

- Was ist die Grundsteuer?
- Wie wird sie (bisher) berechnet

## Die Grundsteuer

- Geregelt im Grundsteuergesetz (Bund)
- Realsteuer – besteuert wird das Objekt „Grundbesitz“ – keine natürliche/juristische Person
- Direkte Steuer – beim Eigentümer erhoben
- Kommt ausschließlich den Städten und Gemeinden zugute (Gemeindesteuer, keine Umlage)
- Kann über die Nebenkosten auf die Mieterinnen und Mieter umgelegt werden
  
- Grundsteuer A – agrarisch, land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Grundsteuer B – baulich, bebaute oder bebaubare Flächen

## Die Grundsteuer als Einnahmequelle

- Aufkommen der Grundsteuer bundesweit ca. 15,49 Mrd. Euro (2023)
  - davon 15,07 Mrd. Euro Grundsteuer B
  - davon 0,42 Mrd. Euro Grundsteuer A
- Aufkommen der Grundsteuer in Hessen 1,36 Mrd. Euro (2022)
  - davon 1,34 Mrd. Euro Grundsteuer B
  - davon 26 Mio. Euro Grundsteuer A
- Steuereinnahmen der Gemeinden insgesamt 2023 ca. 143,5 Mrd. Euro
- Hebesätze durch Kommunen bei Grundsteuer und Gewerbesteuer
- Gewerbesteuer: Umlage + Heimatumlage (Hessen)
- Grundsteuer mit einbezogen in Berechnung Kreis-/Schulumlage und Landeszuweisungen
- Planbar, konstant

## Die Berechnung (Grundsteuer B) bis 31.12.2024

**Einheitswert**

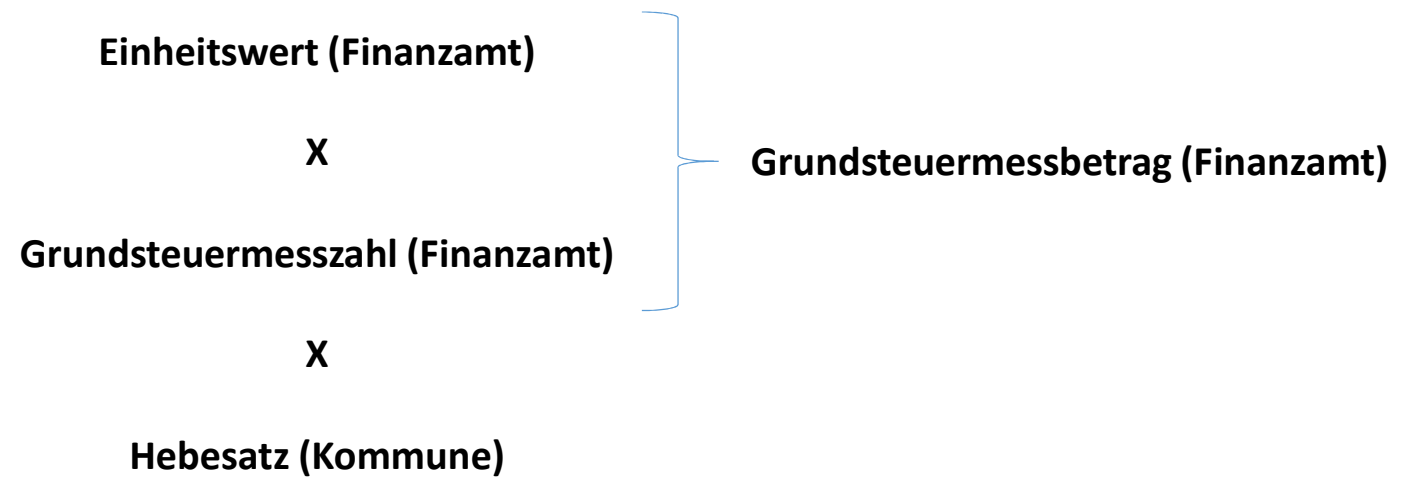
**X**

**Grundsteuermesszahl**

**X**

**Hebesatz**

## Die Berechnung



## Der Einheitswert

- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
  
- Hauptfeststellungszeitpunkte 01.01.1935 bzw. 01.01.1964
- Laut Gesetz neue Feststellungen alle sechs Jahre – nicht erfolgt
- Fortschreibungen zwischen den Hauptfeststellungszeitpunkten (bei Veränderungen)

## Die Grundsteuermesszahl

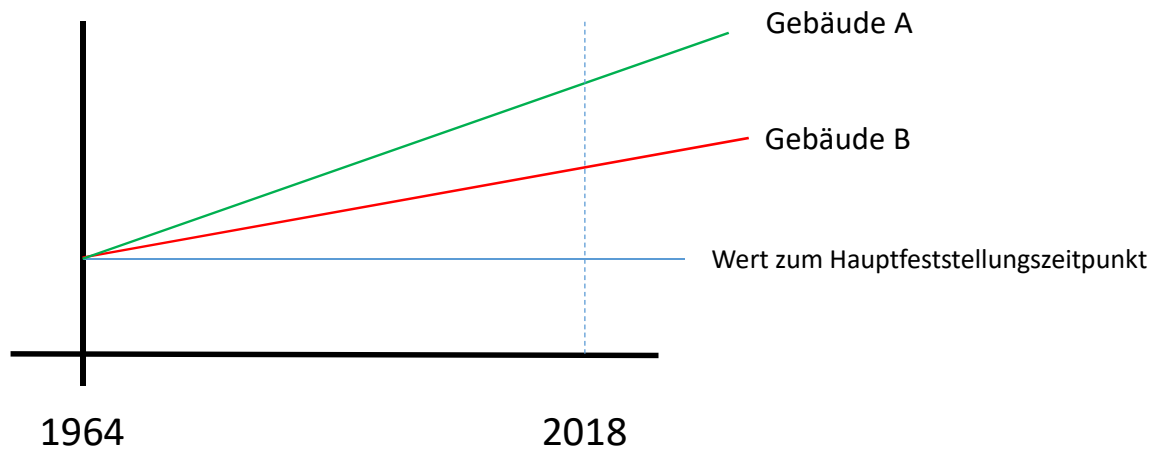
- Alte Bundesländer: Richtet sich nach der Grundstücksart
- Neue Bundesländer: Richtet sich nach Grundstücksart + Größe Gemeinde bei Ergebnisse Volkszählung 1933

## Das Urteil

- Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018
- Ermittlung der Einheitswerte auf Basis Hauptfeststellungszeitpunkt 1964 verfassungswidrig
- Neuregelung bis 31.12.2019 – sonst fällt Grundsteuer ersatzlos weg
- Anwendung der bisherigen Werte bis fünf Jahre nach Urteil, längstens bis 31.12.2024

### Warum?

- Fehlende Gleichbehandlung durch Wertverzerrung
- Ausgebliebene regelmäßige Wertanpassung (laut Gesetz alle sechs Jahre)



- **Bundesmodell (Scholzmodell):** Grundsteuerwert x Grundsteuermesszahl x Hebesatz



- Ertragswertverfahren

=> Ein-/Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke (inkl. Eigentumswohnungen)

Jährlicher Rohertrag (Anlage 39 Bewertungsgesetz)

- pauschale Nettokaltmiete je qm
- abhängig von Wohnungsgröße (drei Wohnflächengruppen)
- Baujahr (fünf Baujahrgruppen),
- Mietniveaustufe der Gemeinde (sieben Mietniveaustufen)
- Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 35 Euro pro Monat

- pauschale Erfahrungssätze für nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (Anlage 40 BewG)

- Prozentualer Wert vom Rohertrag
- Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis
- Nach unterschiedlichen Grundstücksarten und Restnutzungsdauer der Gebäude

= Reinertrag

x Vervielfältiger (Anlage 37 BewG)

- Restnutzungsdauer bei Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (mindestens 30%), bei Kernsanierung ist Sanierungsjahr = neues Baujahr -> dann neue Gesamtnutzungsdauer 72 Jahre
- Liegenschaftszinssatz nach Grundstücksart zwischen 2,5 und 4,5%

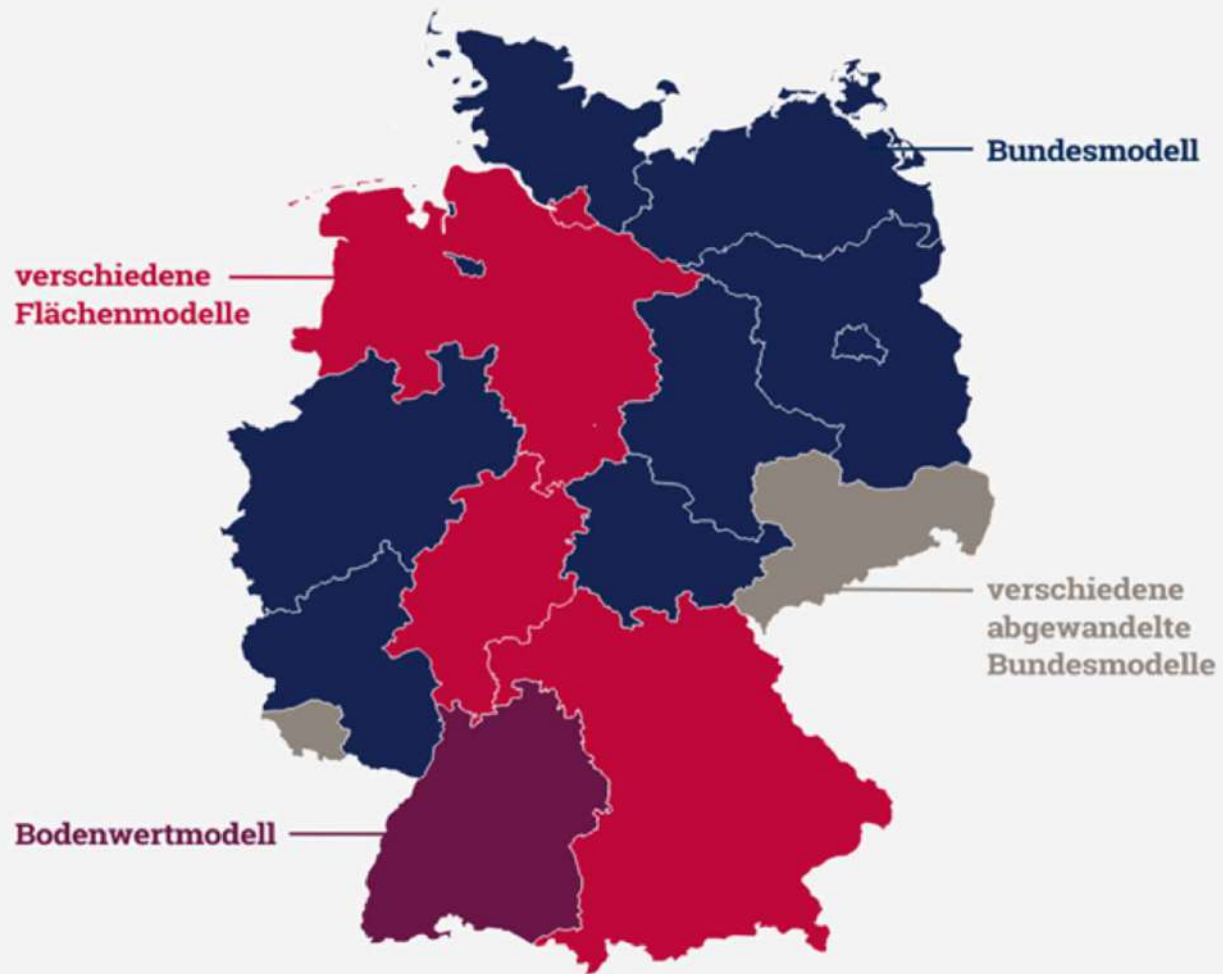
= Barwert des Reinertrags

+ abgezinster Bodenwert

- Bodenrichtwert x Grundstücksgröße
- Abzinsungsfaktor (Anlage 41 BewG) nach Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz
- (evtl. Umrechnungskoeffizient bei abweichenden Grundstücksgrößen aus Anlage 36 BewG)

= Grundsteuerwert (mind. 75% des Bodenrichtwertes)

# Verschiedene Grundsteuermodelle in Deutschland



## Das hessische Flächen-Faktor-Modell

- ~ Flächen-Lage-Modell in Niedersachsen
- **Grundgedanke: Äquivalenzprinzip: je größer ein Grundstück/Gebäude und je besser die Lage der Immobilie**
  - Desto mehr wird die Infrastruktur der Kommune in Anspruch genommen/genutzt
  - Desto mehr trägt die Infrastruktur der Kommune zum Wert der Immobilie bei
- **Fläche**
  - Grundstücksfläche x 0,04 €/qm x Steuermesszahl 1
  - Gebäudefläche x 0,50 €/qm x Steuermesszahl 1 bzw. bei Wohnen 0,7
- **Faktor**
  - $\left( \frac{\text{Bodenrichtwert der Immobilie}}{\text{durchschn. BRW der Gemeinde}} \right)^{0,3}$
  - Bodenrichtwert im Verhältnis zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde
  - > Durchschnitt -> Mehrbelastung
    - Bodenrichtwert doppelt so hoch wie Durchschnitt -> ~ 20% mehr Belastung
  - < Durchschnitt -> Entlastung (im Verhältnis zum Rest, nicht im Verhältnis zu heute)

## Das hessische Flächen-Faktor-Modell

- **Berechnung eines Beispiels**

- Einfamilienhaus 140qm
- Grundstück 300qm
- Bodenrichtwert 700 €/qm
- Durchschnittlicher Bodenrichtwert 500 €/qm
- Hebesatz 481%

- **Fläche**

- Grundstücksfläche x 0,04 €/qm = 300qm x 0,04 €/qm = 12 €
- Gebäudefläche x 0,50 €/qm = 140qm x 0,50 €/qm = 70 €
- Reduzierung für Wohnnutzung Faktor 0,7 = 70 € x 0,7 = 49 €
- Ausgangsbetrag = 61 €

- **Faktor**

$$\left( \frac{\text{Bodenrichtwert der Immobilie}}{\text{durchschn. BRW der Gemeinde}} \right)^{0,3} = \left( \frac{700 \text{ €/qm}}{500 \text{ €/qm}} \right)^{0,3} = (1,4)^{0,3} = \sim 1,10 \text{ (auf zwei Nachkommastellen abgerundet)}$$

- Steuermessbetrag = Ausgangsbetrag x Faktor = 61 € x 1,10 = 67,10 €

- Grundsteuer = Steuermessbetrag x Hebesatz = 67,10 € x 481% = 322,75 €

## Das hessische Flächen-Faktor-Modell



- **Mehrbelastung oder nicht?**  
=> es kommt darauf an
- **Landesregierung formuliert Willen/Ziel:**
  - Aufkommensneutral
  - Gewinner und Verlierer
  - Unterm Strich sollen Kommunen nicht mehr und nicht weniger Grundsteuer einnehmen als vor der Reform
  - Mit den Neubewerteten Grundstücken hat Landesregierung Vergleichshebesatz für jede Kommune berechnet, mit dem die Umstellung in Summe aufkommensneutral wäre

## Das hessische Flächen-Faktor-Modell

Grundsteuermessbetrag Haus A alt	100 €	Grundsteuermessbetrag Haus A neu	150 €
Grundsteuermessbetrag Haus B alt	100 €	Grundsteuermessbetrag Haus B neu	50 €
Grundsteuermessbetrag Haus C alt	100 €	Grundsteuermessbetrag Haus C neu	125 €
...		...	
Summe Grundsteuermessbeträge alt	300 €	Summe Grundsteuermessbeträge neu	325 €
Hebesatz Kommune alt	500%	mit altem Hebesatz 500%	1.625 €
			<b>+ 125 €</b>
Einnahme Kommune alt	1.500 €	Aufkommensneutraler Hebesatz	461,5%




## Das hessische Flächen-Faktor-Modell

### Beispiel Trebur

- Einnahmen Grundsteuer B (Ist 2. Quartal 2024 hochgerechnet) 3.083.028€
- Bei Hebesatz 920%
  
- Grundsteuermessbeträge in Trebur gestiegen 
- Aufkommensneutraler Hebesatz niedriger  920% -> 768,36%
  
- Mit 768,36% würde Trebur wieder ~ 3.083.028 Mio. € einnehmen
- Bei Beibehaltung der 920% wären es ~3.691.000 Mio. € -> also **+608.000 €** -> entspricht einer **Steuererhöhung um 19,7%**
- Die beschlossenen 820% bedeuten Einnahmen von ~3.290.000 € -> also **+209.000 €** -> entspricht einer **Steuererhöhung um 6,7%**

## Das hessische Flächen-Faktor-Modell

### Wie sieht es hessenweit aus?

- Hessen empfiehlt 343 Kommunen den Hebesatz zu senken 
  - Hessen empfiehlt 73 Kommunen den Hebesatz zu erhöhen 
  - Hessen empfiehlt 5 Kommunen, den bisherigen Hebesatz beizubehalten 
- 
- Kommunen an aufkommensneutrale Hebesätze nicht gebunden
  - Aufkommensneutral zu 2024 -> bei Erhöhung 2024 -> höhere Absprungbasis
  - Datenbasis 97% der Grundsteuermessbeträge liegen vor

Stichtag 30. Juni

## Das hessische Flächen-Faktor-Modell

- Aufkommensneutrale Hebesätze

Landkreis	Kommune	gültiger Hebesatz 2024 in Prozent (Grundsteuer A)	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer A)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer A)	gültiger Hebesatz 2024 in Prozent (Grundsteuer B)	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
Groß-Gerau	Biebesheim	500	594,67%	94,67%	745	469,41%	-275,59%
Groß-Gerau	Bischofsheim	400	536,80%	136,80%	800	751,87%	-48,13%
Groß-Gerau	Büttelborn	530	577,36%	47,36%	640	554,15%	-85,85%
Groß-Gerau	Gernsheim	400	497,54%	97,54%	410	314,76%	-95,24%
Groß-Gerau	Ginsheim-Gustavsburg	720	760,48%	40,48%	825	719,92%	-105,08%
Groß-Gerau	Groß-Gerau	410	466,24%	56,24%	620	580,35%	-39,65%
Groß-Gerau	Kelsterbach	690	578,18%	-111,82%	690	902,90%	212,90%
Groß-Gerau	Mörfelden-Walldorf	400	233,98%	-166,02%	790	777,81%	-12,19%
Groß-Gerau	Nauheim	600	648,66%	48,66%	960	949,35%	-10,65%
Groß-Gerau	Raunheim	300	168,19%	-131,81%	590	554,78%	-35,22%
Groß-Gerau	Riedstadt	650	811,30%	161,30%	985	815,10%	-169,90%
Groß-Gerau	Rüsselsheim	680	650,71%	-29,29%	800	830,42%	30,42%
Groß-Gerau	Stockstadt am Rhein	600	610,46%	10,46%	700	561,43%	-138,57%
Groß-Gerau	Trebur	600	673,07%	73,07%	920	768,36%	-151,64%

# Kommunalsteueranalyse 2024

## Kommunale Steuern im Landkreis Groß-Gerau im Jahr 2024

Stadt/Gemeinde	Hebesatz in Prozent (Veränderung zu 2023)															
	Gewerbe- steuer	Grundsteuer		Hundesteuer		Pferde- steuer	Spiel- apparate- steuer	Vergnügungs- steuer	Kulturförder- abgabe	Zweitwoh- nungsteuer	Straßenbeiträge		Defizitärer Haushalt		aufkommensneutrale Grundsteuer-umstellung geplant?	Verabschie- dung
		A	B	1. Hund	Für gefährliche Hunde						einmalig	wiederkeh- rend	laut Plan	Ausgleich möglich <sup>1</sup>		
Biebesheim	415(+25)	500(+100)	745(+380)	60(+15)	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	ja	ja
Bischofsheim	420	400	800	84,00	800,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	nein	ja
Büttelborn	420	530	640	75,00	600,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	k.A.	ja
Gemsheim	385	400	410	72,00	800,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	k.A.	ja
Ginsheim-Gustavsburg	430	720	825	84,00	800,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	ja	ja	o.	nein	ja
Groß-Gerau	420	410	620	72,00	504,00	nein	ja	nein	nein	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	nein	ja
Kelsterbach	450	690	690	90,00	nein	nein	ja	nein	ja	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	nein	ja
Mörfelden-Walldorf	435(+15)	400	790	86(+8)	660(+60)	nein	ja	nein	nein	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	ja	ja
Nauheim	400	600(+360)	960	60,00	400,00	nein	ja	nein	nein	ja [10%]	nein	nein	ja	o.	ja	ja
Raunheim	410	300	590(-50)	80,00	495,00	nein	ja	nein	ja	ja [10%]	nein	nein	nein	nein	ja	ja
Riedstadt	420(+10)	650(+50)	985(+285)	94,00	762,00	nein	ja	nein	nein	ja [20%]	nein	ja	ja	nein	ja	ja
Rüsselsheim	420	680	800	96,00	800,00	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	nein	ja	ja
Stockstadt	410(+10)	600	700(+100)	90,00	426,00	nein	ja	nein	nein	nein	ja	nein	ja	o.	nein	ja
Trebur	420(+20)	600	920(+209)	100,00	nein	nein	ja	nein	nein	nein	nein	nein	ja	o.	nein	ja
<b>Ø LK Groß-Gerau</b>	<b>418(+5)</b>	<b>534(+29)</b>	<b>748(+66)</b>	<b>82(+2)</b>	<b>568(+6)</b>	<b>0 von 14</b>	<b>14 von 14</b>	<b>0 von 14</b>	<b>2 von 14</b>	<b>6 von 14</b>	<b>1 von 14</b>	<b>2 von 14</b>	<b>12 von 14</b>	<b>12 von 14</b>	<b>6 von 14</b>	<b>14 von 14</b>

<sup>1</sup> durch Entnahme der ordentlichen (o.) oder außerordentlichen (a.o.) Rücklage

Quelle: Steuerumfrage des BdSt Hessen e.V., Angaben der Städte und Gemeinden

## **Klagen des Bundes der Steuerzahler und genereller Einspruch**

- Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof
- Danach Bundesmodell und Bodenwertmodell verfassungswidrig
- Flächenmodelle verfassungsgemäß und vorbildlich
- Klagen u.a. des BdSt gegen das Bundesmodell und das Bodenwertmodell (BaWü)
  - BaWü beim Bundesfinanzhof, vor allem bezüglich Bodenrichtwert
  - Bundesmodell Klagen in Rheinland-Pfalz, NRW und Berlin, vor allem bezüglich Bodenrichtwerte und Mietniveaustufen, beim Bundesfinanzhof
- In BaWü und mit Bundesmodell Einspruch mit Bezug auf Aktenzeichen möglich -> vorläufiger Bescheid bis Entscheidung Bundesverfassungsgericht

## **Hessen**

- Keine Klagen gegen Hessisches Grundsteuergesetz
- Kein genereller Einspruch möglich, Einzelbegründung nötig
- Für BdSt, Haus&Grund, Verband Wohneigentum überwiegen bislang die Vorteile des hessischen Modells

## Die neue Steuer – Grundsteuer C

- **Wohnraumknappheit, gerade im Ballungsraum**
  - Brachliegende Grundstücke
  - Bodenspekulation
- **Baureife Grundstücke**
  - Kommunen können davon Gebrauch machen (außer Bayern)
  - Nach Lage, Form, Größe, sonstigem tatsächlichen Zustand sowie nach **öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar**
  - Nicht erteilte Baugenehmigung oder zivilrechtliche Gründe unbeachtlich
  - Aus städtebaulichen Gründen (z.B. erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, Nachverdichtung, Stärkung der Innenstadtentwicklung) **gesonderter Hebesatz** möglich
  - Höher als der einheitliche Hebesatz, bis zum **fünffachen** des Hebesatzes für den Rest der Kommune
  - Voraussetzung: Mindestens 10% des Gemeindegebietes und mehrere Baureife Grundstücke im Gebiet

## Abschließend

- Interesse an weiterführenden Seminaren?
- Seminare für Fraktionen
- Anregungen, Kritik, Fragen

-> [kilp@steuerzahler-hessen.de](mailto:kilp@steuerzahler-hessen.de)

- [Newsletter des BdSt Hessen](#)
- Helfen Sie mit, dass der Bund der Steuerzahler eine starke Stimme bleibt!

