Herzlich Willkommen

Informationsveranstaltung zur Grundsteuer-Reform in Offenbach

Offenbach am Main
OF

Stadt Offenbach
Kämmerei, Kasse und Steuern

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Agenda

1. Überblick zur Grundsteuer-Reform
2. Auswirkungen für die Stadt Offenbach
3. Diskussionsrunde zur Finanzlage der Stadt
4. Fragerunde
5. Thementische und Ausklang

Offenbach am Main OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

HESSISCHER STÄDTETAG

Informationsveranstaltung zur Grundsteuer am 06.03.2025 in Offenbach am Main

Die Grundsteuerreform in Hessen

Sascha Sauder, Hessischer Städtetag

HESSISCHER STÄDTETAG

Rechtliche Grundlagen

Art. 106 Abs. 6 Grundgesetz:

Das Aufkommen der Grundsteuer steht den Gemeinden zu. Den Gemeinden ist das Recht einzuräumen, die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen der Gesetze festzusetzen.

Rechtliche Grundlagen

Mehrstufiges Verfahren

§ 5 Hessisches Grundsteuergesetz: Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen.

§ 18 Abs. 1 Abgabenordnung: Für die Festsetzung der Steuermessbeträge ist bei der Grundsteuer das Lagefinanzamt örtlich zuständig. Lagefinanzamt: Das Finanzamt, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Rechtliche Grundlagen

Gemeinden setzen lediglich den Hebesatz fest

§ 25 Abs. 1 Grundsteuergesetz: Die Gemeinde bestimmt, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrags die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz).

Abs. 4 Nr. 2: Der Hebesatz muss für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke jeweils einheitlich sein.

Bis 31.12.2024 gültiges Grundsteuerrecht

Einheitswerte als Grundlage der Messbeträge:

Die Einheitswerte für Grundstücke wurden zuletzt in den Jahren 1935 (Ostdeutschland) bzw. 1964 (Westdeutschland) festgesetzt und seitdem nur pauschal prozentual erhöht.

Sie betragen meist nur einen Bruchteil des Verkehrswerts und spiegeln auch die tatsächlichen Wertverhältnisse der Grundstücke nicht wider, da sich in unterschiedlichen Gebieten die Grundstückswerte sehr verschieden entwickelt haben.

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Urteil vom 10. April 2018:

Verschiedene Vorschriften zur Feststellung der Einheitswerte sind verfassungswidrig und verstoßen gegen den Gleichheitssatz in Art. 3 Abs. 1 GG.

Spätestens ab dem Jahr 2025 muss die Grundsteuer auf einer neuen Bemessungsgrundlage berechnet und erhoben werden. Die veralteten Einheitswerte waren nicht mehr realitätsgerecht.

Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Alte Grundsteuermessbescheide werden gemäß § 266 Abs. 4 BewG kraft Gesetzes zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Es ist kein Aufhebungsbescheid erforderlich.

Alte Hebesätze treten ebenfalls zum 31.12.2024 außer Kraft (§ 25 Abs. 2 GrStG).

HESSISCHER STÄDTETAG

Folge: Grundsteuerreform

Hessen entscheidet sich aufgrund der Länderöffnungs-klausel für ein vom Bundesmodell abweichendes Berechnungsverfahren für die Grundsteuermessbeträge:

Das Flächen-Faktor-Modell

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

- Vergleichsweise einfache Grundsteuer
- Grundstückseigentümer müssen lediglich die Grundstücksgröße (Bodenfläche) und die Wohn- bzw. Gebäudefläche bei ihrer Erklärung angeben
- Wertunabhänigkeit des Modells: Die Bodenrichtwerte bilden lediglich die Berechnungsgrundlage für den Lagefaktor

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

Ermittlung der Grundsteuer in mehreren Schritten:

1. Berechnung der Flächenbeträge (Finanzamt)
2. Anwendung des Faktors (Finanzamt)
3. Berechnung der Grundsteuer (Kommune)

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

1. Berechnung der Flächenbeträge:

- Fläche des Grund und Bodens mit 0,04 Euro pro m²
- Zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen mit 0,50 Euro pro m² Wohnfläche, durch Reduktion der Messzahl auf 70 Prozent effektiv 0,35 Euro pro m²
- Anders als zu Wohnzwecken genutzte Gebäudefläche: 0,50 Euro pro m²

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

2. Anwendung des Faktors:

Der Faktor fällt umso höher aus je besser die Lage ist. Zur Beurteilung wird der Bodenrichtwert für das Grundstück mit dem durchschnittlichen Bodenrichtwert in der Gemeinde verglichen (Katasterverwaltung).

Formel:

$$\text{Faktor} = \left[\frac{\text{Bodenrichtwert nach Abs. 2}}{\text{durchschnittlicher Bodenrichtwert nach Abs. 3}}\right]^{0,3}$$

Erg.: Grundsteuermessbetrag

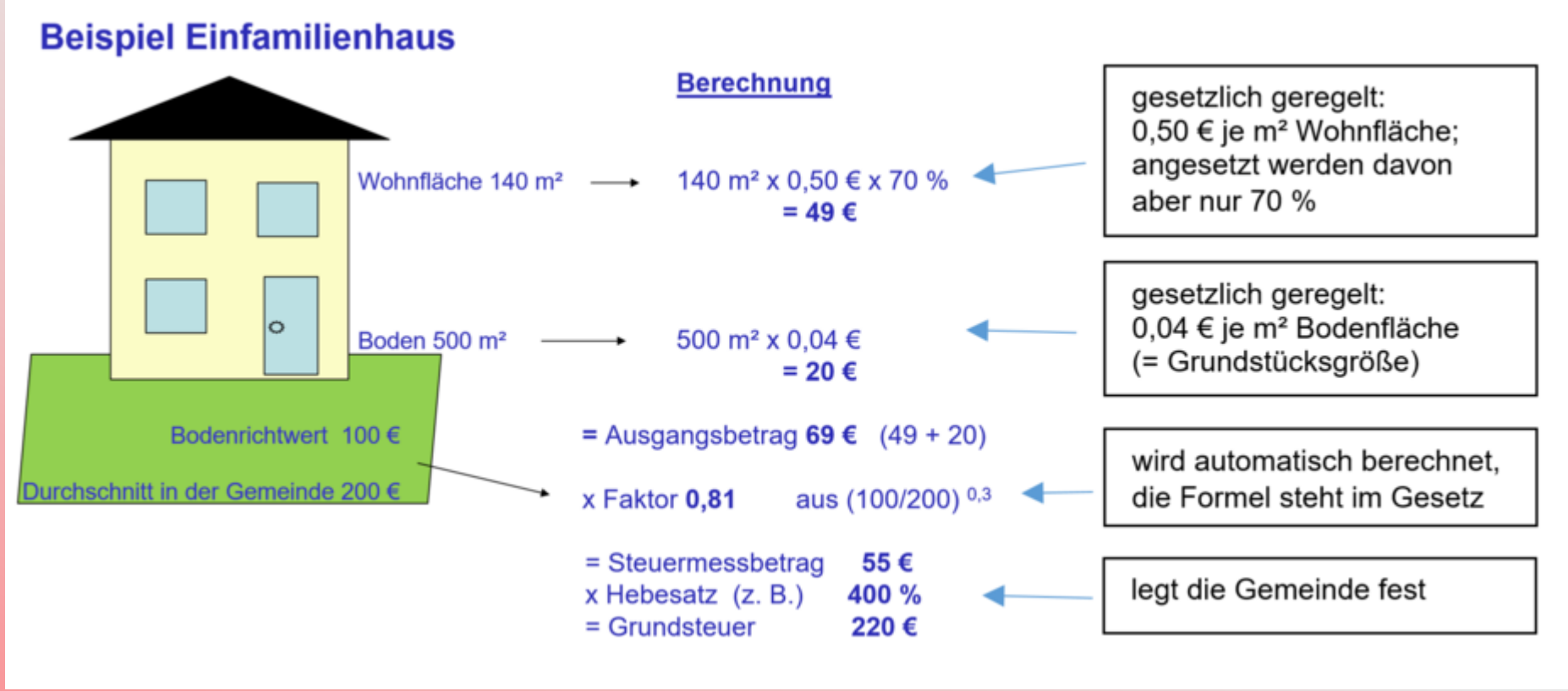
Hessisches Flächen-Faktor-Modell

3. Berechnung der Grundsteuer

Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem im Rahmen der Reform anzupassenden Hebesatz durch die Kommune.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell



Quelle: https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/grundsteuer-b-in-hessen

Hessisches Flächen-Faktor-Modell

Urteil des Hessischen Finanzgerichts vom 23.01.2025 (Az.: 3 K 663/24):

- Neuregelung der Grundsteuer im Hessischen Grundsteuergesetz ist verfassungsgemäß.
- Abstellen auf Grundstücks- und Gebäudegröße unbedenklich: Anknüpfung an Nutzungsmöglichkeit der kommunalen Infrastruktur.
- Faktor setzt lediglich Lagequalität in Relation zueinander, dies kann ohne rechtliche Bedenken durch die Einbeziehung von Bodenrichtwerten erfolgen.
- Revision zum BFH zugelassen.

HESSISCHER STÄDTETAG

Die Grundsteuerreform in Hessen

Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität als politisches Versprechen:

LT-Drucksache 20/11436, Beantwortung einer kleinen Anfrage durch Herrn Staatsminister Boddenberg:

„Die Hessische Steuerverwaltung wird den Kommunen eine Hebesatzempfehlung übermitteln, um die politisch zugesagte Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform bezogen auf die jeweilige Kommune zu ermöglichen. [...] Trotz Aufkommensneutralität können sich die einzelnen Grundsteuerzahlungen ändern. Es ist daher möglich, dass einige Eigentümerinnen und Eigentümer eine höhere Grundsteuer zahlen werden, andere hingegen eine geringere. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer bzw. den ihr zugrundeliegenden Einheitswerten.“

Aufkommensneutralität

Aufkommensneutralität bezogen auf die Grundsteuerreform und für die Kommune als Ganzes: Das Aufkommen soll durch die Umstellung auf das neue Grundsteuerrecht so hoch sein wie nach altem Recht.

Folge der Entscheidung des BVerfG: Einige Eigentümer werden mehr, andere weniger zahlen müssen. Es wird Gewinner und Verlierer geben.

Unterscheidung zwischen einer realen Erhöhung des Grundsteueraufkommens und einer reformbedingten Anpassung des Hebesatzes.

HESSISCHER STÄDTETAG

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Pressemitteilung von Herrn Staatsminister Prof. Dr. Lorz vom 06.06.2024:

„Das Land kann helfen und empfehlen, die Kommunen müssen nun entscheiden. Weil allein sie die Hebesätze für die ihnen komplett zustehende Grundsteuer festlegen dürfen, können die Berechnungen des Landes lediglich **Empfehlungen** sein. Sie stehen aber nun allen transparent zur Verfügung und können Kommunen wie Bürgerinnen und Bürgern **Orientierung** geben. Die Kommunen sind nicht an die Hebesatzempfehlungen gebunden und sie können von ihnen abweichen, insbesondere, um ihrer **Verpflichtung zum Haushaltsausgleich** nachzukommen.“

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Berechnung:

Gemeinde	Steuerart	GrStMB alt	GrStMB neu	Quotient
XY	GrdSt A	5.000 €	4.000 €	0,8
	GrdSt B	40.000 €	45.000 €	1,125

Grundsteuer A: Bisherigen Hebesatz durch 0,8 teilen.

Grundsteuer B: Bisherigen Hebesatz durch 1,125 teilen.

Hebesatzempfehlungen

Auswirkungen auf Messbeträge und Hebesätze:

- Flächen-Faktor-Modell stellt maßgeblich auf die Größe der Flächen ab.
- Daher insbesondere im urbanen Raum niedrigere Messbeträge und daraus resultierend steigende Hebesatzempfehlungen.

HESSISCHER STÄDTETAG

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Kennz.	Kommune	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
411000	Darmstadt	1180,99	305,99
412000	Frankfurt am Main	854,69	354,69
413000	Offenbach am Main	1201,56	306,56
414000	Wiesbaden	690,06	198,06
611000	Kassel	486,45	-3,55

Quelle: Hebesatzempfehlungen der Steuerverwaltung, finanzamt.hessen.de

HESSISCHER STÄDTETAG

Die Grundsteuerreform in Hessen

Hebesatzempfehlungen

Kennz.	Kommune	Hebesatzempfehlung 2025 in Prozent (Grundsteuer B)	empfohlene Anpassung um (Grundsteuer B)
438006	Langen	1268,77	418,77
434005	Königstein im Taunus	944,84	404,84
438005	Heusenstamm	1327,57	377,57
436001	Bad Soden am Taunus	996,70	364,70
432022	Seeheim-Jugenheim	1212,93	362,93
434001	Bad Homburg v.d. Höhe	1022,04	332,04
434008	Oberursel (Taunus)	1275,70	328,70
434010	Steinbach (Taunus)	1207,55	307,55

Quelle: Hebesatzempfehlungen der Steuerverwaltung, finanzamt.hessen.de

Hebesatzempfehlungen

- Eigene Berechnungen der Städte weichen teilweise von den Ergebnissen der Steuerverwaltung ab.

- Die Stadt Offenbach am Main hat für die Grundsteuer B einen Hebesatz in Höhe von 1230 Prozent ermittelt, um das Aufkommen des Vorjahres zu erzielen. Für die Grundsteuer A liegt der Hebesatz bei 370 Prozent.

Rechtsschutz

Gegen Grundsteuerbescheid der Kommune:

- Widerspruch entsprechend Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen Messbetragsbescheid der Finanzverwaltung:

- Einspruch entsprechend Rechtsbehelfsbelehrung

Rechtsschutz

Fehler bei der Erklärungsabgabe:

Je nach Art des Fehlers und seiner Entstehung ist bei einem Änderungsantrag unter den gesetzlichen Voraussetzungen eine Korrektur des ursprünglichen Messbescheids möglich. Diese Änderung des Grundlagenbescheides würde folglich zu einer (ggf. auch rückwirkenden) Änderung des Grundsteuerbescheids führen.

Rechtsschutz

Fehler bei der Erklärungsabgabe:

Die fehlerbeseitigende Neuveranlagung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 HGrStG erfolgt nach § 9 Abs. 2 S. 1 HGrStG erst zum 1. Januar des Folgejahres.

Allgemeine Aussagen zur Korrektur eventuell fehlerhafter Bescheide über den Grundsteuermessbetrag infolge falscher Angaben von Steuerpflichtigen nur schwierig möglich.

Die Grundsteuerreform in Hessen

Blick in die Zukunft

§ 8 Abs. 1 HGrStG: Die Steuermessbeträge werden erstmalig auf den 1. Januar 2022 und danach in Zeitabständen von 14 Jahren jeweils auf den 1. Januar allgemein festgesetzt (Hauptveranlagung).

Dies erfolgt insbesondere um Änderungen der Bodenrichtwerte und damit des Lagefaktors zu berücksichtigen. Im Übrigen werden Veränderungen am Grundstück infolge von baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen ohnehin durch Neu- oder Nachveranlagungen bzw. Aufhebungen anlassbezogen berücksichtigt.

HESSISCHER STÄDTETAG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Auswirkungen der Grundsteuer-Reform auf die Stadt Offenbach

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Ziel: Aufkommensneutrale Grundsteuer!

- Bedeutet: Die Stadt soll nach der Reform genauso viel Grundsteuer einnehmen wie vorher: **46 Millionen Euro**

- Bewertungen der Häuser in neuer Methodik ist gesunken, deswegen muss für die Aufkommensneutralität der Hebesatz angehoben werden

- **Neuer Hebesatz** für Offenbach ab Januar 2025:

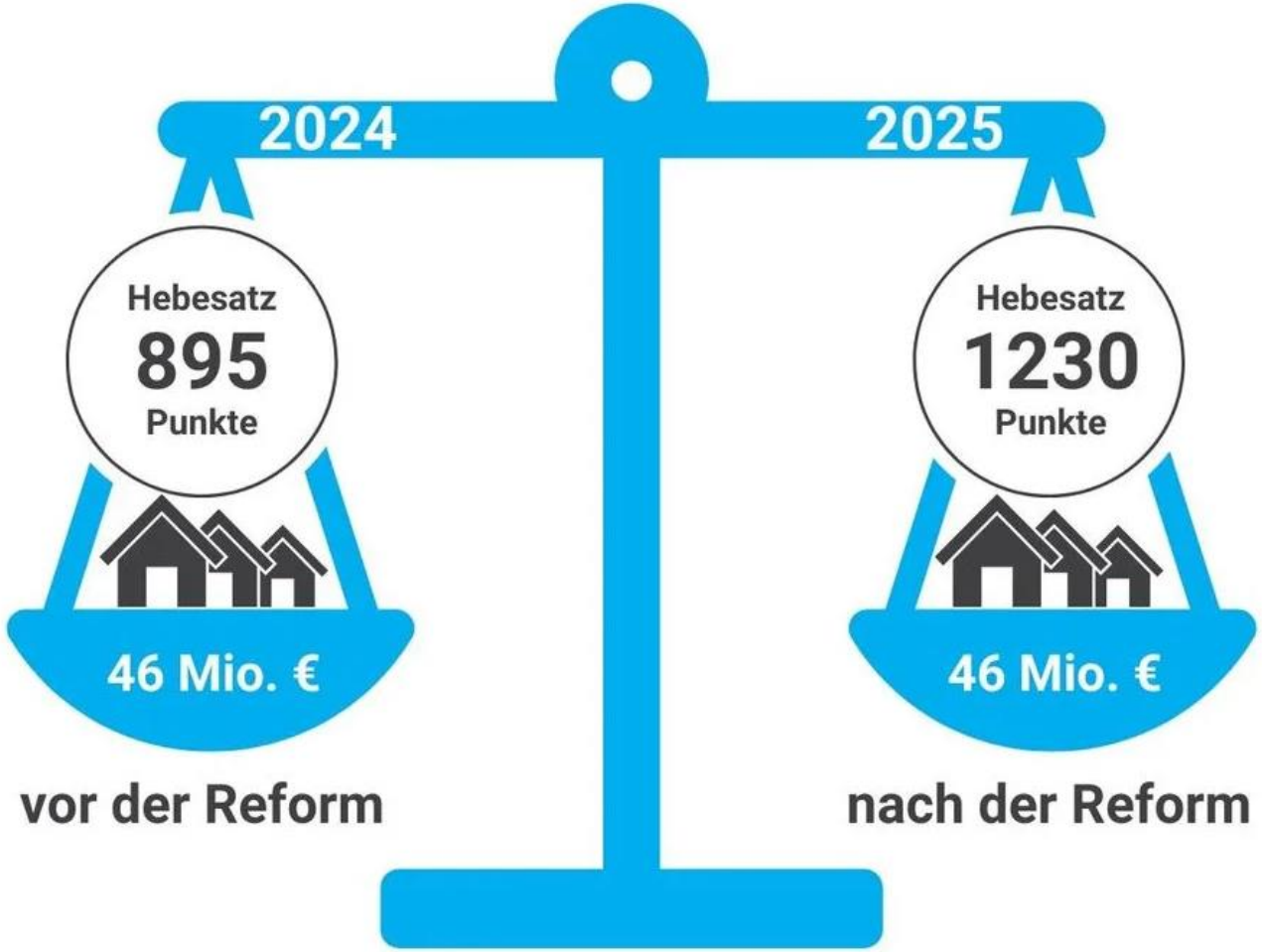
1.230

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Das Ziel der Aufkommensneutralität haben wir erreicht!

Grundsteuer B bleibt **erstmal stabil!**

→ Keine Steuererhöhung in 2025 und 2026



Grundsteuereinnahmen der Stadt Offenbach

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Nur mit 1.230 Punkten wird Aufkommensneutralität erreicht

- Hessen hat 2024 auf Basis früherer Einnahmen einen **Hebesatz von 1.201 Punkten** für Offenbach errechnet.

- Aber: Erst mit **1.230** Punkten erreichen wir **dieselben Einnahmen** wie vor der Reform.

Erklärung:

- Durch die **Neubewertung von Objekten** ergeben sich **erheblich niedrigere Grundsteuermessbeträge** im Vergleich zur bisherigen Bewertung. Dies betrifft **vor allem die Neubauten** (2022 – 2024).

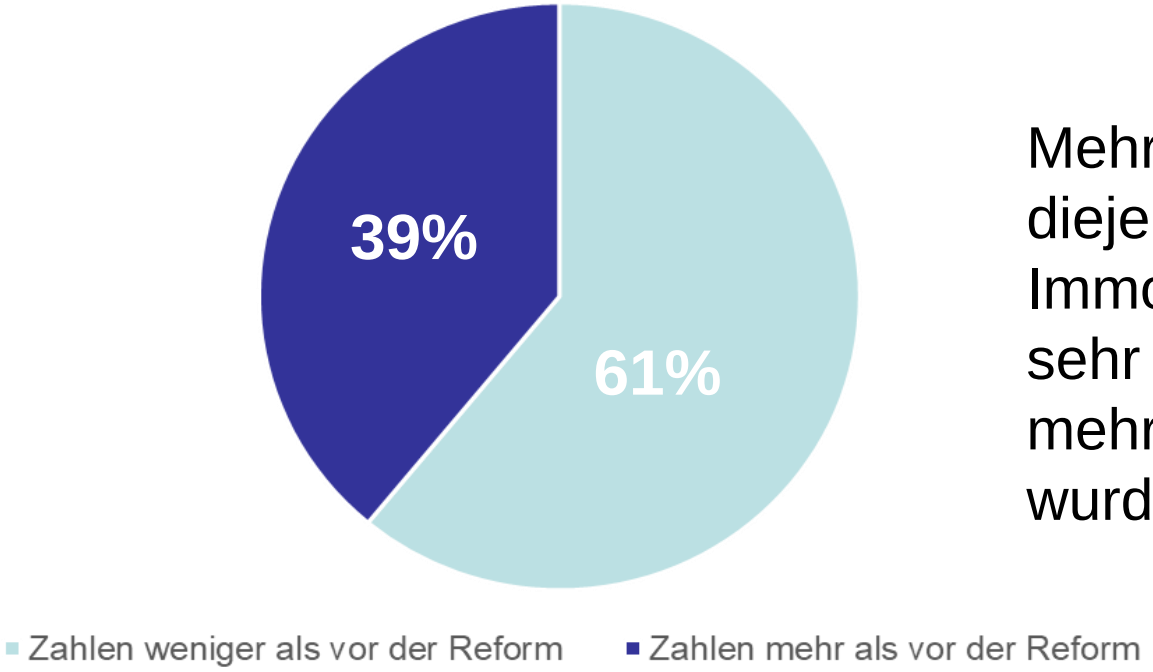
- Wenn der Gesamtwert der Immobilien sinkt, muss für gleiche Einnahmen der Hebesatz erhöht werden

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Für einige wird es durch die Reform leider wesentlich teurer!

Konkret bedeutet das:

- Für **61%** wird es günstiger als bisher
- Für **39%** wird es leider teurer und das zum Teil erheblich
- Hessen hat die Umsetzung der Reform vorgegeben – die Stadt Offenbach muss sie so umsetzen



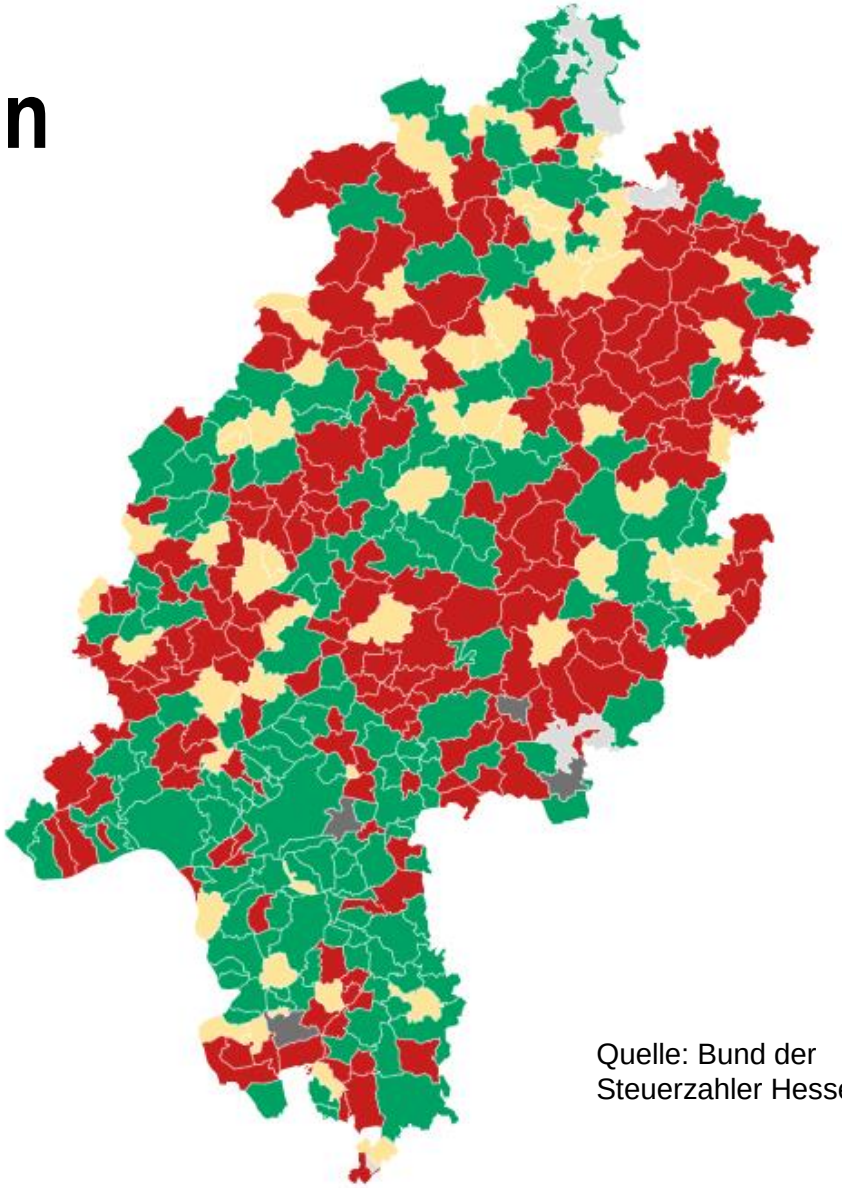
Mehr zahlen müssen diejenigen, deren Immobilien schon sehr lange nicht mehr neu bewertet wurden.

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Erhöhung der Grundsteuer in Hessen

60 Prozent der hessischen Kommunen haben die Grundsteuer B um mehr als 5 Prozent erhöht.

→ die Finanzsituation der hessischen Kommunen ist dramatisch!



Quelle: Bund der Steuerzahler Hessen

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Hebesätze im Vergleich

- In vielen Städten **steigt der Hebesatz über die Empfehlung** hinaus

→ **Dort ist die Grundsteuer eben nicht mehr aufkommensneutral**

Höhere Hebesätze	Steigerungen der Hebesätze
Heusenstamm 1.327	49 % Seligenstadt auf 850
Langen 1.268	44 % Schwalbach auf 900
Oberursel 1.275	37 % Königstein auf 1.290
	28 % Obertshausen auf 998

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Finanzsituation der hessischen Kommunen ist dramatisch

- **Sozialausgaben steigen durch Bundes- und Landesgesetze** stark, etwa bei der Hilfe zur Pflege oder der Hilfe zur Erziehung.

- Hinzu kommen **dringend nötige Investitionen in die Bildung (z. B. Ganztagsschule).**

- Wir bekommen **immer mehr Pflichtaufgaben**, erhalten dazu aber **keine adäquate Gegenfinanzierung!**

→ **Kein Offenbach spezifisches Problem!**

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Herausfordernde Haushaltsaufstellung 2025

Die Reform fällt in eine **finanziell sehr schwierige Zeit**:

- **Ausgaben steigen**, **Einnahmen stagnieren**

- Mitte 2024:
  - Nachtragshaushalt notwendig, Fehlbeträge sind um 10 Mio. € gewachsen
  - **Planungsstand Haushalt 2025: Haushaltsdefizit von 250 Mio. €** durch gestiegene Kosten

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Zielkonflikt:
Wunsch niedriger Hebesatz vs. mehr städtische Leistungen

Haushalt 2025:

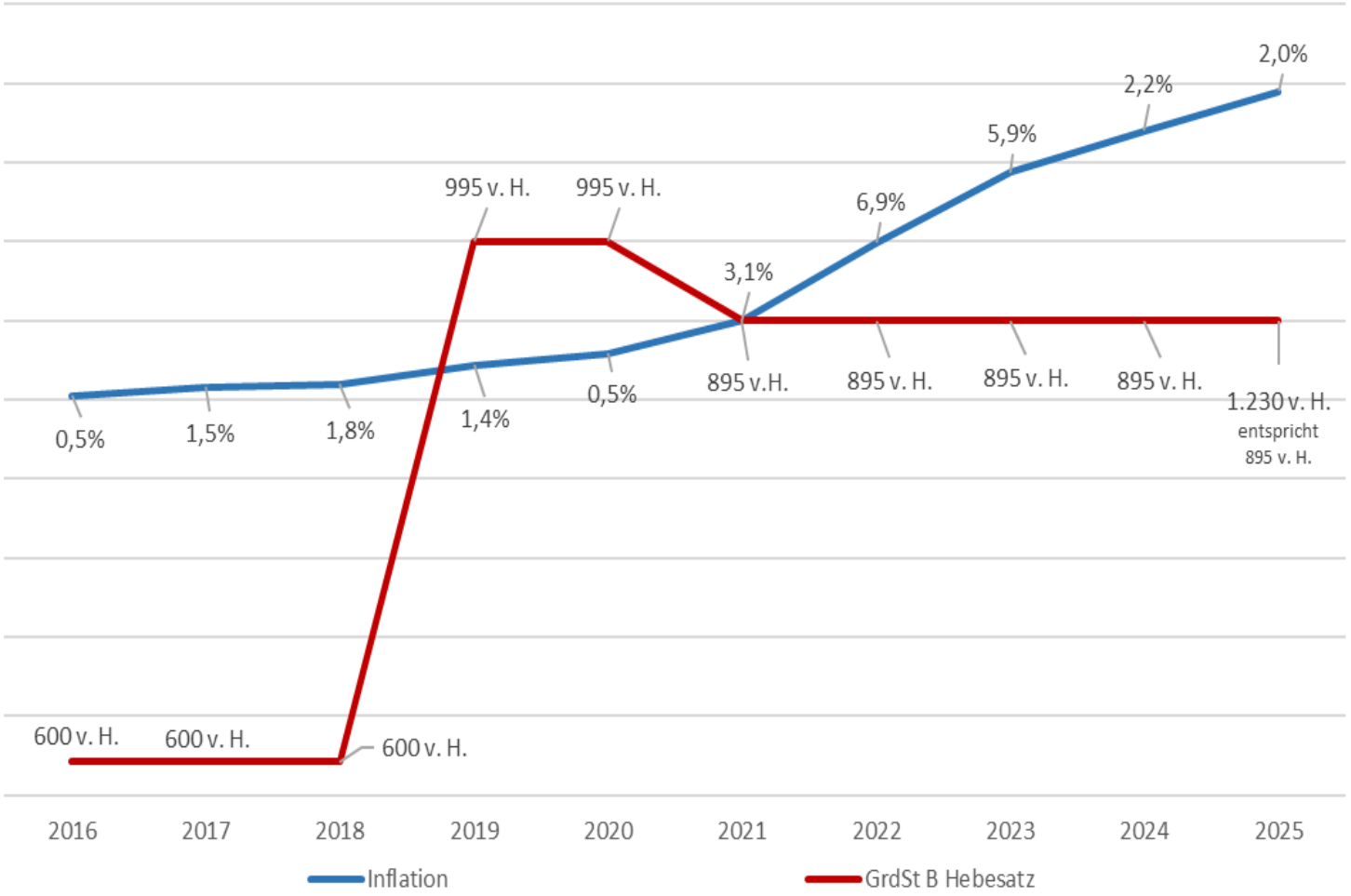
- Magistrat hat mit **Sparmaßnahmen** gegengesteuert und so eine sofortige Erhöhung der Grundsteuer um 600 Punkte verhindert

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Die nächsten zwei – drei Jahre werden schwer!

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Trotz steigender Inflation bleibt die Grundsteuer B in Offenbach 2025 und 2026 stabil!



Jahr 2016-2021:
Inflation: 5,5 %
Entwicklung Grundsteuer:
Erhöhung: 49,2 %

Jahr 2022-2025:
Inflation: 17 %
Entwicklung Grundsteuer:
Erhöhung: 0 %

Deutlich höhere Preisentwicklung in der Baubranche
(Schulen, Kitas, Straßen, Gehwege etc.)

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Aufwandsneutraler Grundsteuer-B-Hebesatz, aber Steuererhöhungen zur Schließung von Millionen-Defizit

25 Millionen Euro Defizit

Übernachtungssteuer
1,3 Mio. € ab 2026,
200 T€ für Tourismusmarketing

- Einführung ab 2026
- Wie in allen hessischen Großstädten
- Einnahmeposition, die <u>nicht</u> die Menschen in Offenbach belastet

Grundsteuer B:
Aufwandsneutral 1.230 Punkte

- 2025/2026 **aufkommensneutral**
- Ziel: **keine höhere Belastung**
- Transparent und ehrlich:
  Ab **2027** Erhöhung um **300 Punkte** eingeplant
- <u>Chancen:</u> politischer Wettbewerb um Sparvorschläge, für bessere Finanzausstattung kämpfen, Wirtschaftswachstum

Grundsteuer C

- 250 T € pro Jahr ab 2026
- Ungenutzte Flächen sollen endlich Wertschöpfung erbringen!

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Zusammengefasst:

- Durch Urteil des Bundesverfassungsgerichts Grundsteuerreform
- **mehr als 60 %** der hessischen Kommunen haben die Grundsteuer **über den aufkommensneutralen Hebesatz** hinaus erhöht
- **KEINE** Mehreinnahmen durch den neuen Hebesatz in Offenbach: **Stabilität** für die nächsten **zwei Jahre**
- Haushaltslücke mit Einsparungen statt mit Steuererhöhungen geschlossen
- Ab **2027**: Erhöhung der Grundsteuer um 300 Punkte eingeplant
- Bis dahin sparen, um Erhöhung möglichst gering zu halten

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Diskussionsrunde

Finanzlage der Stadt Offenbach

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Frage 1:
Die Einnahmen können nicht unendlich gesteigert werden. Wenn man nicht genug Geld hat, dann heißt das in der Regel: Man muss sparen.

Wo setzt die Stadt den Rotstift an?

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Frage 2:
Die Reform gelingt jetzt ohne Steuererhöhung. Warum aber planen Sie zukünftig eine solche ein?

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Frage 3:
Warum ist Offenbach eigentlich so arm und was tut die Stadt dagegen?

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Fragerunde

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Zeitlicher Ablauf nach Veranstaltung

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Fragerunde

Offenbach am Main
OF

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025

Informationsveranstaltung zur Grundsteuer-Reform in Offenbach

Offenbach am Main
OF

Stadt Offenbach
Kämmerei, Kasse und Steuern

© Stadt Offenbach am Main, den 6. März 2025