Informationsblatt zur Grundsteuerreform

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

Finanzverwaltung
Abt. Stadtkasse und kommunale Steuern

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Der Magistrat

Sehr geehrte Bürger*innen,

das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung im Jahr 2018 für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandele und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Da sich die Werte von Grundstücken und Gebäuden in den letzten Jahrzenten unterschiedlich entwickelt haben, kommt es aktuell zu steuerlichen Ungleichbehandlungen, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts mit dem Grundgesetz nicht mehr zu vereinbaren sind. Im Ergebnis hat sich die Einheitsbewertung von den tatsächlichen Werten der Immobilien entkoppelt. Das heißt, gegenwärtig können für vergleichbare Immobilien in benachbarter Lage erheblich unterschiedliche Grundsteuerzahlungen fällig werden.

Es hat weiterhin entschieden, dass spätestens bis zum 31. Dezember 2019 eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden musste. Die Grundsteuer kann jedoch in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 weiter erhoben werden. Ab dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.

Mit der Grundsteuerreform werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 im Grundsteuer- und Bewertungsgesetz sowie in weiteren damit zusammenhängenden Vorschriften umgesetzt und die Grundsteuer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts fortentwickelt. Hierbei wurden bundesweit alle Grundstücke neu bewertet und erhalten eine neue Bemessungsgrundlage (Grundsteuermessbetrag).

Bund und Länder einigten sich im November 2019 auf das Grundsteuer-Reformgesetz, welches das sogenannte Bundesmodell regelt. Gleichzeitig erhielten die Länder die Möglichkeit, vom Bundesmodell abweichende Regelungen zu treffen (Länderöffnungsklausel).

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft (sogenannte Grundsteuer A) werden alle Länder das Bundesmodell im Wesentlichen unverändert anwenden. Es ist beim Ertragswertverfahren geblieben, das jedoch vereinfacht und typisiert wurde. Die Grundsteuerwertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe erfolgt nunmehr durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen.

Das Land Hessen hat von dem Recht der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und die Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer B landesgesetzlich geregelt. Das Hessen-Modell ist ein schlankes Grundsteuermodell, bei dem nur wenige Parameter zur Berechnung (Flächen-Faktor-Verfahren) benötigt werden.

Postbank Frankfurt
IBAN: DE53500100600002612601
BIC: PBNKDEFF

Sparkasse Darmstadt
IBAN: DE93508501500000544000
BIC: HELADEF1DAS

Sprechzeiten:
Termine nach Vereinbarung
Internet:
http://www.darmstadt.de

Mitglied im
ERFOLGSFAKTOR FAMILIE
Unternehmensnetzwerk

Hier kommt es auf fünf Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks
- die Fläche des Gebäudes
- Nutzung der Immobilie
- den Bodenrichtwert des Grundstücks
- den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Alter und Zustand des Gebäudes spielen keine Rolle. Zudem wird hier noch ein entsprechender Flächen-Faktor für Grundstück (0,04 Euro/qm) und Gebäude (0,50 Euro/qm) zur Berechnung verwendet.

In der alten, wie der neuen Rechnung wird der jeweilige Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert, die dessen Höhe selbst bestimmen und so letztlich die Höhe ihres Grundsteueraufkommens steuern kann.

Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund und Ländern für die Kommunen aufkommensneutral sein und sich an den Grundsteuerwerten von 2024 orientieren. Das bedeutet, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer allein durch die Rechtsänderungen zum Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll. Die einzelnen Grundsteuerzahlungen der Grundstückseigentümer können sich jedoch ändern, je nach dem in welcher Form sich die Grundsteuermessbeträge, die das Finanzamt auf Grund der Meldungen der Grundstückseigentümer festsetzt, für die einzelnen Grundstücke ändern (nach unten oder auch nach oben).

Für die Aufkommensneutralität empfiehlt die Hessische Steuerverwaltung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt für die Grundsteuer A einen Hebesatz in Höhe von 692,52 Prozent ≈ 693 Prozent und für die Grundsteuer B einen Hebesatz in Höhe von 1.180,99 Prozent ≈ 1.181 Prozent. (nachzulesen unter: Hebesatzempfehlung der Hessischen Steuerverwaltung)

Diese Empfehlungen wird die Wissenschaftsstadt Darmstadt der Stadtverordnetenversammlung für die Beschlussfassung für die Sitzung am 10.12.2024 vorschlagen. Sobald der entsprechende Beschluss vorliegt, werden die Änderungen in Form einer Hebesatzsatzung im Darmstädter Echo öffentlich bekannt gegeben.

Die Grundsteuer ist eine tragende Säule der Erträge einer Kommune und wird zur Finanzierung der kommunalen Leistungen eingesetzt. Um dies weiterhin gewährleisten zu können und die Aufkommensneutralität zu wahren, ist die Anpassung der Hebesätze notwendig.

Die Grundsteuerbescheide mit den durch das Finanzamt Darmstadt geänderten Grundsteuermessbeträgen und dem von der Wissenschaftsstadt Darmstadt angepassten Hebesätze werden im Januar 2025 ergehen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist bei der Festsetzung der Grundsteuer jedoch ausschließlich für die Höhe der Hebesätze zuständig. Für die Berechnung der neuen Grundsteuermessbeträge ist ausschließlich das Finanzamt Darmstadt zuständig. Das Finanzamt Darmstadt hat anhand Ihrer getätigten Angaben aus der Erklärung zur Grundsteuerreform entsprechende neue Grundsteuermessbescheide ab dem 01.01.2025 erlassen.

Sollten die im Bescheid angegeben Messbeträge nicht korrekt sein, oder sollten Sie generelle Bedenken wegen der Rechtsmäßigkeit der Grundsteuerreform haben, wenden Sie sich bitte daher ausschließlich an das Finanzamt Darmstadt. Mögliche Widersprüche hiergegen können wir nicht abhelfen.

Sofern Sie die Absicht haben aufgrund der Höhe des angepassten Hebesatzes einen Widerspruch einlegen zu wollen, geben wir Ihnen den Hinweis, dass zulässigerweise ein Widerspruch nur gegen einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Hess. Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) eingelegt werden kann. Die geplante Beschlussfassung der Hebesatzsatzung stellt hingegen keinen Verwaltungsakt nach § 35 HVwVfG dar. Ihr Widerspruch hiergegen wäre folglich unzulässig.

Weiterhin machen wir Sie darauf aufmerksam, dass gemäß unserer Rechtsbehelfsbelehrung ein möglicher Widerspruch gegen den beigefügten Grundsteuerbescheid innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe gemäß § 70 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) schriftlich oder zur Niederschrift beim Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Finanzverwaltung, Abteilung Steuern, Gebühren, Beiträge, Hilpertstraße 31, 64295 Darmstadt zu erheben ist.

Schriftlich im Sinne von § 70 Abs. 1 VwGO ist der Widerspruch erhoben, wenn er durch eine mittels Schriftzeichen ausgedrückten Gedankenerklärung erfolgt, die in einer Sache – in aller Regel Papier – dauerhaft verkörpert ist und mit einer eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden abschließt. (vgl. VGH Mannheim 8.6.2021 – 4 S 1004/21)

Auch weisen wir darauf hin, dass gemäß diverser Entscheidungen der Verwaltungsgerichte, Widersprüche die per E-Mail eingelegt werden unzulässig sind, da sie nicht den Formerfordernissen des § 70 Abs. 1 VwGO entsprechen. Die Rechtsprechung besagt, dass ein Widerspruch mit einfacher E- Mail nicht im Einklang mit § 70 Abs. 1 VwGO steht, da bei dieser die erforderliche sichere Zuordnung der Urheberschaft als nicht gewährleistet anzusehen ist.

Gegen eine einfache E-Mail spricht insbesondere, dass eine hohe Missbrauchsgefahr besteht, da E- Mail-Adressen unter jedem denkbaren Namen angelegt werden können. Auch im Hinblick auf die Erhebung eines Widerspruchs durch ein als Anhang einer E-Mail übersandtes Dokument geht die Rechtsprechung davon aus, dass diese Übersendung des Widerspruchs nicht der Norm und dem Schriftformerfordernis des § 70 Abs. 1 S. 1 VwGO entspricht.

Kurz gesagt, der Widerspruch muss im Original und mit eigenhändiger Unterschrift vorliegen. Ein per Mail zugesandter Widerspruch (auch eingescannt) ist nicht zulässig.

Zuletzt sei gesagt, dass ein Widerspruch keine aufschiebende Wirkung hat (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und entbindet daher nicht von der Verpflichtung zur fristgerechten Zahlung der festgesetzten Beträge.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Finanzverwaltung
Abt. Steuern, Gebühren, Beiträge

Weitere Informationsseiten:
Die Grundsteuerreform in Hessen | Ihr digitales Finanzamt Hessen
Grundsteuer-Reform · Bund der Steuerzahler
Grundsteuer Hessen: Erklärung, Formulare & Rechner
ELSTER · Grundsteuer für Hessen