
GRUNDSTEUER

AKTUELL

- + • POLITISCHER
 - ASCHERMITTWOCH
- 22.02.2023



Zukunft **Miteinander.**

AGENDA

HISTORIE DER GRUNDSTEUER

+ BUNDESVERFASSUNGSRURTEIL ZUR GRUNDSTEUER

• DAS NEUE SYSTEM DER GRUNDSTEUER

○ LANDESSYSTEM HESSEN

WISSENWERTES RUND UM DIE BESCHIEDUNG DER
GRUNDSTEUER

WICHTIGE ANMERKUNGEN



Zukunft Miteinander.

HISTORIE DER GRUNDSTEUER

REALSTEUER BASIERT AUF SACHWERTEN

AUFKOMMEN GRUNDSTEUER A 400 MILLIONEN/GRUNDSTEUER B
13,3 MILLIARDEN KOMMUNEN HABEN DIE HOHEIT UND VERWALTUNG

- +
 - FESTSTELLUNG VON EINHEITSWERTEN ZUR HAUPTVERANLAGUNG
 - 01.01.1935 - NEUE BUNDESLÄNDER -
 - 01.01.1964 - ALTE BUNDESLÄNDER -

DER FESTGESTELLTE EINHEITSWERT WURDE MIT 3,5 PROMILLE MULTIPLIZIERT
DARAUS ERGAB SICH DER GRUNDSTEUERMESSBETRAG
DER MIT DEM HEBESATZ DER LAGEKOMMUNE MUTLIPLIZIERT WURDE

ZURECHNUNGSFORTSCHREIBUNG/WERTFORTSCHREIBUNG UND
ARTFORTSCHREIBUNG



Zukunft Miteinander.

BUNDESVERFASSUNGSRURTEIL ZUR GRUNDSTEUER VOM 10.04.2018

EINHEITSWERTE SEIEN JAHRZEHNTE NACH
IHRER FESTSTELLUNG NICHT MEHR REALITÄTSGERECHT

- + AUF DER EBENE DER ERMITTLUNG DER BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN ERGIBT SICH KEINE GLEICHHEITSGERECHTE AUSGESTALTUNG DER WERTBEMESSUNG
- GLEICHHEITSGRUNDSATZ § 3 (1) GG SOMIT NICHT GEGEBEN
- ALLE STEUERPFLICHTIGEN MÜSSEN TATSÄCHLICH UND RECHTLICH GLEICH BELASTET WERDEN

DIE REGELMÄßIGE HAUPTVERANLAGUNG (ALLE 6 JAHRE) DIE IN §21 (1) BEWG VERANKERT IST WURDE NICHT DURCHGEFÜHRT DAS AUFEINANDERFALLEN DER HAUPTVERANLAGUNGEN IST ZU WEIT VON EINANDER WEG

SOMIT KEINE REALITISCHEN VERKEHRSWERTE DER WIRTSCHAFTLICHEN EINHEITEN



DAS NEUE SYSTEM DER GRUNDSTEUER

- + 9 BUNDESLÄNDER HABEN BUNDESMODELL
- 7 BUNDESLÄNDER HABEN LÄNDERMODELL
 - DIE LÄNDERMODELLE SIND MODIFIZIERT



Grundsteuer Bundesländer



- Bundesmodell
- Bundesmodell mit Abweichungen
- Bodenwertmodell
- Flächenmodell
- Flächen-Faktor-Modell
- Flächen-Lage-Modell
- Wohnlagenmodell



Grundsteuer.de



Zukunft Miteinander.

LANDESSYSTEM HESSEN

- + 3 GRUNDSTÜCKARTEN
- UNBEBAUTE/BEBAUTE GRUNDSTÜCKE UND LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
 - LÄNDERMODELL HESSEN GILT BEI UNBEBAUTEN UND BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

IN ALLEN BUNDESLÄNDERN GILT BUNDESMODELL BEI LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



Zukunft **Miteinander.**

BERECHNUNG BEBAUTE UND UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

LANDESSYSTEM HESSEN

1. SCHRITT

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE X 0,04€ 1. WERT

WOHNFLÄCHE X 0,50€ X 70%

NUTZFLÄCHE X 0,50€ KEIN ABSCHLAG 2. WERT

2. SCHRITT

ANWENDUNG DES FAKTORS

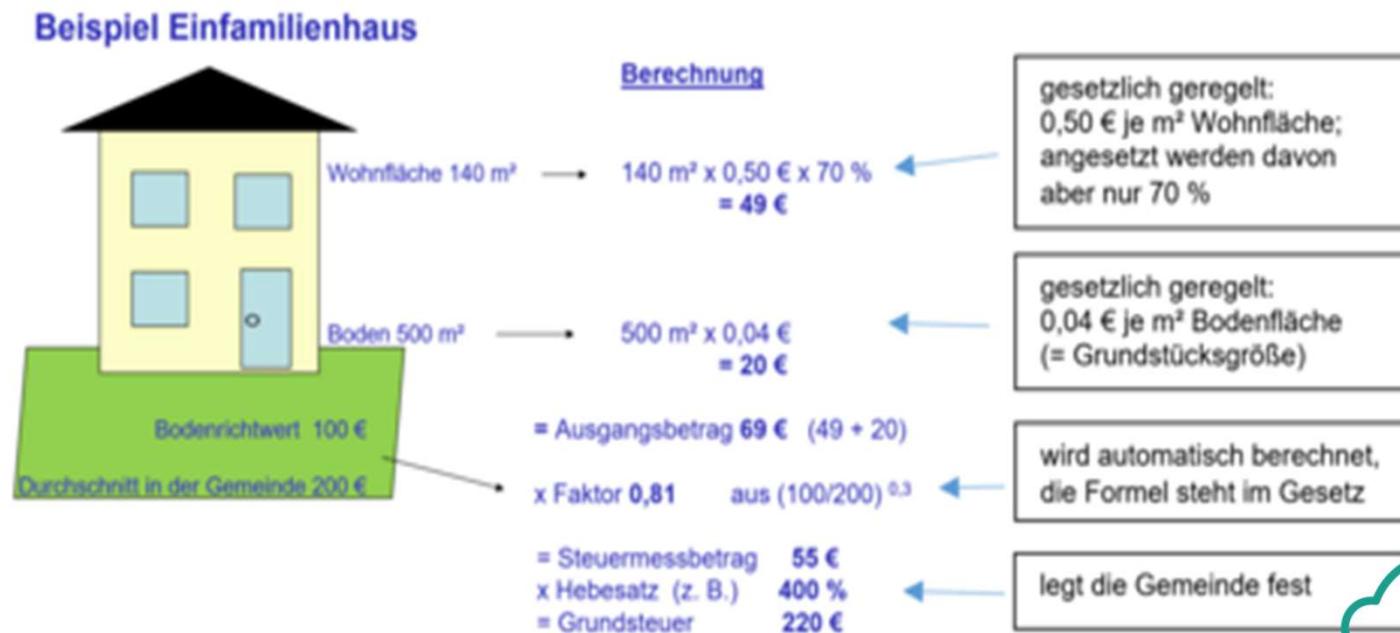
3. SCHRITT

AUSGANGSBETRAG (SUMME DER WERTE 1 UND 2) X FAKTOR



Zukunft Miteinander.

Berechnung Quelle hmdf



WICHTIGE FAKTEN ZUR ERKLÄRUNGSABGABE

GRUNDSTEUERERKLÄRUNG MUSS/TE ELEKTRONISCH
VIA ELSTER ABGEGEBEN WERDEN

+

NUR AUF ANTRAG GAB/GIBT ES FORMULARE

FRIST⁹ IN HESSEN WAR DER 31.01.2023 (BAYERN HAT BIS 30.04.2023)

ELSTER HAT KEIN BERECHNUNGSTOOL DES GRUNDSTEUERMESSBETRAGES

FÜR JEDES EINHEITSWERTAKTENZEICHEN IST EINE GRUNDSTEUER-
ERKLÄRUNG ABZUGEBEN - WIRTSCHAFTLICHE EINHEIT-

HILFREICH HIER DIE IM JUNI VERSANDTEN
ANSCHREIBEN DER FINANZVERWALTUNG



Zukunft Miteinander.

WISSENWERTES RUND UM DIE BESCHIEDUNG DER GRUNDSTEUER

HESSEN HAT BISHER 500.000 GRUNDSTEUERBESCHEIDE ERLASSEN

GRUNDSTEUERMESSBETRAGSBESCHEID IST GRUNDLAGENBESCHEID

• EVTL. GIBT ES ZWEI GRUNDLAGENBESCHEIDE (BUNDESMODELL)

• NUR GEGEN DIESE/N KANN EINSRUCH EINGELEGT WERDEN

EINSRUCH IST EVTL. SINNVOLL

EINSRUCHSFRIST BETRÄGT EINEN MONAT NACH BEKANNTGABE

FEHLERKORREKTUREN SIND AUCH NACH ANDEREN KORREKTURVORSCHRIFTEN MÖGLICH

BESCHEIDE WEDER VORLÄUFIG NOCH VORBEHALT DER NACHPRÜFUNG



Zukunft Miteinander.

WICHTIGE ANMERKUNGEN

JEDE ÄNDERUNG DER TATSÄCHLICHEN VERHÄLTNISSE, DIE SICH AUF DIE VERMÖGENS-
/GRUNDSTÜCKSART UND DIE
HÖHE DES GRUNDSTEUERWERTES AUSWIRKT, IST VON IHNEN INNERHALB EINES
MONATS NACH ABLAUF DES JAHRES, IN DEM SICH DIE VERHÄLTNISSE GEÄNDERT HABEN,
UNAUFGEFORDERT ANZUZEIGEN

GRUNDSTEUERSTEUERBSCHIED UNBEDINGT AUFHEBEN ODER DIGITAL ARCHIVIEREN

EINGETRETENE ÄNDERUNGEN DOKUMENTIEREN UND AN FINANZAMT MELDEN

NÄCHSTE HAUPTVERANLAGUNG IN HESSEN IST DER 01.01.2036

ACHTUNG 2022-2024 LAUFEN ALTES RECHT UND NEUES RECHT
PARALLEL



Zukunft Miteinander.

WIR SAGEN DANKE,
DASS SIE UNSER
GAST WAREN UND
WÜNSCHEN EINEN
SCHÖNEN ABEND!



Zukunft Miteinander.
