

# Grundsteuerreform in Bad Emstal

Informationsabend am 17. Dezember  
2024 in der Sporthalle Balhorn



# Inhalte

1. Entwicklung der Grundsteuermessbeträge in Bad Emstal
2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal
3. Sollte ich Widerspruch einlegen?
4. Vergleichbarkeit der Kommunen
5. Fragen und Anmerkungen



# 1. Entwicklung der Grundsteuer- messbeträge in Bad Emstal

- Verteilung der Messbetragsdifferenz Grundsteuer B

Statistisches Lagemaß	Veränderung in Prozent
Minimum	-97,52
unteres Quantil (Q25)	-10,98
Median (Q50)	14,28
oberes Quantil (Q75)	106,92
Max	6.055,99



# 1. Entwicklung der Grundsteuer- messbeträge in Bad Emstal

- Verteilung der Messbetragsdifferenz Grundsteuer B

Statistisches Lagemaß	Veränderung in Prozent
Minimum	-97,52
unteres Quantil (Q25)	-10,98
Median (Q50)	14,28
oberes Quantil (Q75)	106,92
Max	6.055,99

→ Das heißt: 75 Prozent aller Messbeträge liegen zwischen einer **Halbierung** oder **Verdoppelung**



# 1. Entwicklung der Grundsteuer- messbeträge in Bad Emstal

- Verteilung der Messbetragsdifferenz Grundsteuer B

Statistisches Lagemaß	Veränderung in Prozent
Minimum	-97,52
unteres Quantil (Q25)	-10,98
<b>Median (Q50)</b>	<b>14,28</b>
oberes Quantil (Q75)	106,92
Max	6.055,99

- Das heißt: 75 Prozent aller Messbeträge liegen zwischen einer Halbierung oder Verdoppelung
- Das heißt: Im **Durchschnitt** steigt der Messbetrag um 14,28 Prozent



# 1. Entwicklung der Grundsteuer- messbeträge in Bad Emstal

- Verteilung der Messbetragsdifferenz Grundsteuer B

Statistisches Lagemaß	Veränderung in Prozent
Minimum	-97,52
unteres Quantil (Q25)	-10,98
Median (Q50)	14,28
oberes Quantil (Q75)	106,92
Max	6.055,99

- Das heißt: 75 Prozent aller Messbeträge liegen zwischen einer Halbierung oder Verdoppelung
- Das heißt: Im Durchschnitt steigt der Messbetrag um 14,28 Prozent
- Das heißt: Bei fast 50 Prozent sinkt der Messbetrag



## 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- „Aufkommensneutralität“
  - Versprechen von Bundes- und Landespolitik  
→ kein Gesetz!
  - Ziel: Nach der Grundsteuerreform haben die Kommunen dieselben Einnahmen durch die Grundsteuer wie davor
  - kein Ziel: Jeder Bürger hat dieselbe Grundsteuer wie vor der Reform
    - für manche wird es eine Steuererhöhung
    - für andere eine Steuersenkung



## 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- „Aufkommensneutralität“
  - Umsetzung durch Berechnung des Landes für einen aufkommensneutralen Hebesatz

---

Grundsteuer	Hebesatz nach Landesberechnung	Hebesatz nach aktualisierter Landesberechnung	Eigene Berechnung
Grundsteuer A	847 %	847 %	1.245 %
Grundsteuer B	687 %	725 %	727 %

---

→ Woher die enorme Differenz bei der Grundsteuer A?



## 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- Grundsteuer A
  - gilt für landwirtschaftliche Flächen, auch als „Gewerbsteuer der Landwirte“ bezeichnet
  - Berechnungsverfahren sehr kompliziert  
→ kein Bundesland hat von der Möglichkeit gebraucht gemacht, ein eigenes Modell aufzustellen
  - Neuerung: Wohngebäude fallen nicht mehr unter die Grundsteuer A und werden nun mit der Grundsteuer B abgerechnet



# 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- Grundsteuer A
  - Neuerung: Wohngebäude fallen nicht mehr unter die Grundsteuer A und werden nun mit der Grundsteuer B abgerechnet
  - Dieser Effekt müsste für Aufkommensneutralität herausgerechnet werden.
  - Daher kommt der enorme Unterschied zur Berechnung des Landes im Vergleich mit unserer Berechnung
    - Gemeinderechnung kann diesen Effekt nicht berücksichtigen
    - unklar, wie das Land dies berücksichtigt hat



# 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- „Einkommensneutralität“
  - Auswirkung auf den kommunalen Finanzausgleich (KFA)
    - KFA soll Steuerungleichheit der Kommunen ausgleichen. Hierfür wird die Grundsteuer einbezogen
    - Eine Senkung des Hebesatzes führt beim aktuellen System dazu, dass man weniger aus dem KFA erhält  
→ **„Aufkommensneutralität“ führt unterm Strich zu geringeren Einnahmen**
    - Beispiel: Stadt Frankfurt
      - Empfehlung des Hebesatzes für die Grundsteuer B: 854 %
      - Frankfurt ist (bzgl. der Grundsteuer) rechnerisch „ärmer“ als Bad Emstal mit der Empfehlung von 725 %  
→ Frankfurt profitiert vom KFA



## 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- „Einkommensneutralität“
  - Einfluss von Widerspruchsverfahren
    - Der Gemeinde Bad Emstal liegen keine Daten vor, in welchen Fällen Widerspruch gegen den Messbetrag beim Finanzamt erhoben wurde.
      - ggf. geringere Einnahmen als vorhergesagt
  - Einzelfalleinflüsse
    - Ein großer Grundsteuerzahler fällt weg
      - in der Berechnung des Landes nicht einbezogen

**→ Wie viel Geld die Gemeinde durch die Grundsteuer einnimmt, ist erst mit den ersten Zahlungen klar.**



## 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

Wieso wartet die Gemeinde eine Entscheidung nicht ab, bis es absolute Gewissheit gibt?

→ Ohne Entscheidung über den Hebesatz im Jahr 2024 kann **keine** Grundsteuer für 2025 erhoben werden. Die Gemeinde käme in finanzielle Probleme.

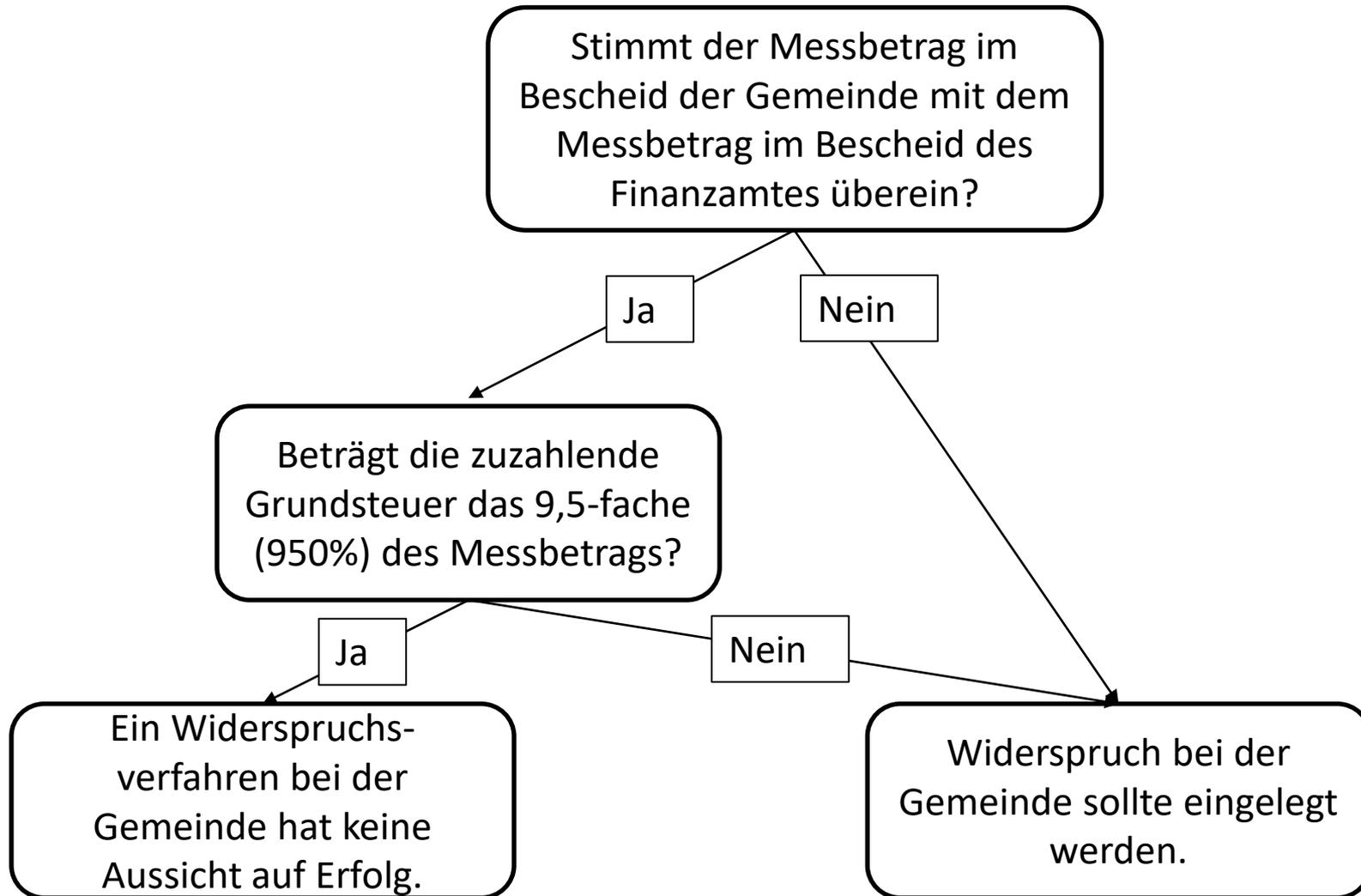


## 2. „Aufkommensneutralität“ und Grundsteuerhebesatz in Bad Emstal

- Beschlussempfehlung des Gemeindevorstands:
  - Hebesatz für die Grundsteuer A: 950 %
  - Hebesatz für die Grundsteuer B: 950 %
- Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. Dezember
  - Hebesatz für die Grundsteuer A: 950 %
  - Hebesatz für die Grundsteuer B: 950 %



# 3. Sollte ich Widerspruch einlegen?



# 3. Sollte ich Widerspruch einlegen?

- Hat die Gemeinde Bad Emstal Einfluss auf den Messbetrag?
  - Nein! Der Messbetrag wird durch das Finanzamt errechnet und der Gemeinde Bad Emstal mitgeteilt. Die Gemeinde hat nur Einfluss auf den Hebesatz.
- Beim Finanzamt läuft ein Widerspruchsverfahren gegen den Messbetrag. Kann die Gemeinde unterstützen?
  - Nein! Die Messbetragsberechnung erfolgt eigenständig durch das Finanzamt. Aufgrund unterschiedlicher Aktenzeichen von Gemeinde und Finanzamt war ein aufwendiger Abgleich zur Bearbeitung notwendig.



# 3. Sollte ich Widerspruch einlegen?

- Welche Möglichkeiten gibt es?
  - Im Einzelfall kann ein Antrag auf (Teil-)Stundung der Grundsteuer oder Ratenzahlung erfolgen. Als Begründung reicht jedoch nicht nur, dass der Messbetrag angestiegen ist!



# 4. Vergleichbarkeit der Kommunen

- „Bad Emstal ist doch so teuer. Wir haben den höchsten Grundsteuerhebesatz in der Region!“
    - Die Grundsteuerreform zeigt, dass die Vergleichbarkeit von Kommunen anhand ihres Hebesatzes keinen Mehrwert bringt.
    - Hebesatzempfehlung der Grundsteuer B für Bad Emstal: 725 %
    - Hebesatzempfehlung der Grundsteuer B für Frankfurt: 854 %
- Ist Frankfurt eine „ärmere“ Kommune als Bad Emstal?



# 4. Vergleichbarkeit der Kommunen

- Die Grundsteuer hängt von der Siedlungsstruktur des Ortes und der Lagebeziehungen (Bodenrichtwert) innerhalb des Ortes ab. Eine Aussage über eine Kommune nur anhand des Grundsteuerhebesatzes zu treffen ist nicht seriös möglich.



# 5. Fragen und Anmerkungen



**Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit!**

Informationsabend am 17. Dezember  
2024 in der Sporthalle Balhorn

