

Fragen rund um die Grundsteuer

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

Ende des Jahres 2019 wurde auf Bundesebene das Grundsteuerreformgesetz verabschiedet. Dies war notwendig aufgrund eines höchstrichterlichen Urteils des Bundesverfassungsgerichts. Darin wurde den Bundesländern die Möglichkeit eröffnet, auch eigene Grundsteuergesetze auf Landesebene für ihr Land zu erlassen. Der Hessische Landtag hat im Dezember des Jahres 2021 das [Hessische Grundsteuergesetz](#) verabschiedet.

Alle Grundstückseigentümer/-innen mussten ihre Erklärung zur Grundsteuerreform im Zeitraum zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Januar 2023 gegenüber dem für sie zuständigen Finanzamt abgeben.

Ziel der Grundsteuerreform ist es, dass die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer gerechter wird. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer werden mehr Grundsteuer zahlen müssen, die anderen weniger. Das ist die zwingende Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts.

Das Finanzamt Rheingau-Taunus, welches hier vor Ort für die Ermittlung der Grundlagen verantwortlich ist, ermittelt aus den von den Grundstückseigentümern/-innen erklärten Angaben und den vom Finanzamt automatisch beigesteuerten Faktoren und Steuermesszahlen als Ergebnis den Grundsteuermessbetrag.

Diesen Messbetrag multipliziert die Kommune vor Ort mit dem im Jahr 2025 geltenden örtlichen Grundsteuerhebesatz und berechnet so die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer je Eigentümer/in.

Ermittlung der aufkommensneutralen Hebesätze:

Bei der Berechnung wurde berücksichtigt, in welchem Verhältnis sich die Volumina der Steuermessbeträge nach altem und neuem Recht jeweils für die Grundsteuer A und B zum Hauptveranlagungszeitpunkt 1. Januar 2022 gegenüberstehen. Anhand dessen wurde errechnet, wie der zum Stichtag **10. Mai 2024 gültige Hebesatz** in Oestrich-Winkel betreffend die Grundsteuer A (790,00 %) und B (850,00 %) verändert werden müsste, um Aufkommensneutralität zu erreichen.

Hebesatzempfehlungen:

Die Hessische Steuerverwaltung hat der Stadt Oestrich-Winkel zur Erreichung der Aufkommensneutralität für das Kalenderjahr 2025 folgende Hebesätze errechnet:

- Für die **Grundsteuer A** einen Hebesatz von **923,07 Prozent**
- Für die **Grundsteuer B** einen Hebesatz von **717,37 Prozent**

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Mit der Grundsteuerreform wurde die Grundsteuer im Einklang mit den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt. Die Reform der Grundsteuer soll nach dem Willen von Bund

und Ländern aufkommensneutral sein. Das bedeutet, dass sich das Aufkommen der Grundsteuer allein durch die Rechtsänderungen zum Jahr 2025 weder erhöhen noch verringern soll. Das heißt nicht, dass die Grundsteuer für die individuellen Steuerpflichtigen *belastungsneutral* ist. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich als logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Werten die Steuerlast aufgrund der neuen Wertansätze gegenüber dem alten Recht ändern.

Aufgrund der finanziellen Lage der Stadt, fehlenden Rücklagen und vorgetragenen Defiziten sowie den gesetzlichen Anforderungen war die Stadtverordnetenversammlung gezwungen, die Hebesätze anzupassen, ohne die aufkommensneutralen Hebesätze zu übernehmen. Für das Jahr 2025 wurden folgende Hebesätze festgelegt:

- **Grundsteuer A: 1.000 Prozent**
- **Grundsteuer B: 980 Prozent**

Mit den nachstehenden Informationen möchten wir Ihnen eine allgemeine Übersicht geben, was Sie im Zusammenhang mit der Grundsteuer wissen sollten.

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners an den Grundbesitz anknüpft. Das Aufkommen an Grundsteuer steht in voller Höhe der Stadt Oestrich-Winkel zu.

Was wird mit der Grundsteuer finanziert?

Die Einnahmen aus Grundsteuer A und B zählen zu den wichtigsten Einnahmequellen der Städte und Gemeinden. In Oestrich-Winkel sind die Einnahmen für 2025 mit in Summe 4,38 Mio. Euro veranschlagt. Mit ihr werden unter anderem wichtige Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge wie Schulen, Kindergärten, Brandschutz sowie die Erhaltung und der Ausbau der Infrastruktur finanziert. Sie ist also wichtig für jede und jeden von uns.

Wer muss die Grundsteuer zahlen?

Schuldner der Grundsteuer ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundbesitzes (Steuergegenstand). Dies gilt unabhängig davon, ob das Grundstück oder die Immobilie selbst genutzt, vermietet, verpachtet wird oder ein Nießbrauchrecht besteht. Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zuzurechnen, so sind diese Gesamtschuldner.

Warum gibt es ab 01.01.2025 eine Änderung?

Die bisherige Grundsteuer stützte sich auf veraltete Bewertungsgrundlagen aus dem Jahr 1964. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherigen Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung ab dem Jahr 2025 gefordert. Daher müssen die alten Berechnungsgrundlagen ab 2025 in ganz Deutschland durch eine neue Grundsteuer ersetzt werden.

Was bedeutet das für die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer?

Mit der Grundsteuerreform gibt es in Hessen einen Wechsel von einer wertbezogenen Berechnung auf Grundlage des Einheitswertes zu einem Flächen-Faktor-Verfahren. Dieses Verfahren steht für ein schlankes Grundsteuermodell, das vergleichsweise wenige Angaben in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag benötigt. Aufgrund dieser Änderung des Berechnungsmodells kommt es zwangsläufig zu einer Änderung der Messbeträge und damit auch der zu zahlenden Grundsteuer.

Generell soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das jährliche Grundsteueraufkommen in jeder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Verändern kann sich aber die Höhe der einzelnen Grundsteuerzahlungen. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen mehr Grundsteuer, andere weniger. Das ist die unausweichliche Konsequenz aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Die Stadt Oestrich-Winkel hat darauf keinen Einfluss. Auch die Veränderung des städtischen Hebesatzes hat damit nur einen teilweisen Einfluss auf Ihre individuelle Grundsteuerschuld. Erläuterungen des Finanzamts wurden mit dem Bescheid über den Grundsteuermessbetrag übermittelt. **Die Erläuterungen sind auch noch einmal am Ende dieser Seite verlinkt.**

Wer ist für was zuständig?

Die Zuständigkeit bzgl. der Festsetzung des Grundsteuermessbetrages liegt beim Finanzamt. Daher empfiehlt es sich, bei Fragen zur Berechnung des Grundsteuerbemessungsbetrages sich direkt an das

Finanzamt Rheingau-Taunus, Verwaltungsstelle Rüdesheim, Hugo-Asbach-Straße 3-7, 65385 Rüdesheim am Rhein - Telefon: 06124/705-0, E-Mail: Poststelle@FA-RT.Hessen.de

zu wenden.

Was ist der Unterschied zwischen Grundsteuer A, B und C?

Die Grundsteuertypen richten sich an unterschiedliche Empfänger.

- Grundsteuer A (A= agrarisch) richtet sich an land- und forstwirtschaftliche Betriebe, dazu gehören auch einzelne land- und forstwirtschaftliche Flächen (zum Beispiel ein verpachteter Acker),
- Grundsteuer B (B= baulich) wird für unbebaute und bebaute Grundstücke erhoben, die nicht forst- und landwirtschaftlich genutzt werden,
- Grundsteuer C (C= unbebaute Grundstücke) gilt ab 2025 und ist Teil der Grundsteuerreform und soll eingeführt werden, um unbebaute Grundstücke höher besteuern zu können. Ziel ist es, dadurch Spekulationen zu verhindern und mehr Wohnraum zu schaffen. Die Stadt Oestrich-Winkel hat sich dazu entschieden, zunächst keine Grundsteuer C einzuführen.

Was ist ein Hebesatz?

„Hebesatz“ ist die Bezeichnung des Faktors, mit dem der vom Finanzamt zu ermittelnde Grundsteuerbemessungsbetrag multipliziert und somit die Steuerschuld ermittelt wird. Verankert ist der Hebesatz im Gemeindesteuerrecht. Die Höhe wird bedarfsweise, jedoch keineswegs willkürlich, von der Stadtverordnetenversammlung festgelegt. Beträgt ein Hebesatz

beispielsweise 980 % wie in Oestrich-Winkel, so wird der Steuermessbetrag aus Ihrem individuellen Grundsteuermessbescheid mit 9,8 multipliziert.

Warum muss die Stadt Oestrich-Winkel eine neue Hebesatzsatzung parallel zum Beschluss der Haushaltssatzung erlassen?

Die Grundsteuerreform wird zum 1. Januar 2025 wirksam. Ohne den Erlass einer Hebesatzsatzung gäbe es keine Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 1. Januar 2025, da die Erhebung der Grundsteuer basierend auf dem alten Recht verfassungsrechtlich ausgeschlossen ist und der ebenfalls in 2024 beschlossene Haushalt für 2025 mit den neuen Hebesätzen erst geprüft und genehmigt werden muss.

Wie erhält die Stadt Oestrich-Winkel die Daten zur Erfassung und Berechnung der Grundsteuer und wie ist die aktuelle Datenlage?

Die Stadt Oestrich-Winkel erhält die Daten vom Finanzamt. Die Datenübermittlung erfolgt größtenteils elektronisch.

Wann muss ich die Grundsteuer zahlen?

Die erste Quartalszahlung ist zum 15. Februar 2025 fällig. Die restlichen Fälligkeiten sind der 15. Mai, 15. August und 15. November. Die einzelnen Beträge sind auf Ihrem Grundsteuerbescheid ersichtlich. Falls Sie für die Grundsteuer die Jahreszahlung beantragt haben, ist Ihre erste Fälligkeit der 01.07.2025. Auch diese Information können Sie Ihrem Grundsteuerbescheid entnehmen.

Ich möchte auf eine jährliche Zahlweise der Grundsteuer umstellen. Was muss ich tun?

Auf Antrag kann auch die jährliche Zahlung zum 1. Juli erfolgen. Der Antrag auf Änderung der Fälligkeit muss bis zum 30. September dem Kassen- und Steueramt vorliegen, damit er für die kommenden Jahre berücksichtigt werden kann (vgl. § 28 Grundsteuergesetz).

Ich habe Fragen zur Grundsteuerreform oder zu meinem neuen Grundsteuerbescheid. An wen kann ich mich wenden?

Wenn Sie allgemeine Fragen zur Grundsteuerreform haben, können Sie diese auf der Internetseite

<https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform>

nachlesen.

Bei Fragen zur Berechnung und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages wenden Sie sich bitte direkt an das

Finanzamt Rheingau-Taunus, Verwaltungsstelle Rüdesheim, Hugo-Asbach-Straße 3-7, 65385 Rüdesheim am Rhein - Telefon: 06124/705-0, E-Mail: Poststelle@FA-RT.Hessen.de

Sofern es sich um Fragen zum Grundsteuerbescheid selbst und zu den Zahlungsmodalitäten handelt, wenden Sie sich an die

**Stadt Oestrich-Winkel, Kassen- und Steueramt, Prälat-Werthmann-Straße 12
65366 Geisenheim - Telefon: 06722/701-186, E-Mail: steueramt@geisenheim.de**

Was muss ich beim Einlegen eines Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid bei der Stadt Oestrich-Winkel beachten?

Gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Oestrich-Winkel kann Widerspruch eingelegt werden, wenn z.B. Einwendungen gegen die Steuerberechnung durch die Anwendung des Hebesatzes bestehen oder Festsetzungen aus dem Steuermessbescheid vom Finanzamt durch die Stadt Oestrich-Winkel falsch übernommen wurden.

Widerspruch ist innerhalb **eines Monats** nach Bekanntgabe des Grundsteuerbescheids bei dem

Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel

zu erheben.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen. Eine einfache E-Mail ist nicht ausreichend.

Informative weitere Hintergrundinformationen

[Infoseite Land Hessen](#)

[Erläuterungen zum Grundsteuermessbescheid](#)

[Präsentation Bürgerversammlung](#)

[Hebesatzsatzung 2025 der Stadt Oestrich-Winkel](#)