



## Gesetzentwurf

### Fraktion der Freien Demokraten für ein Hessisches Grundsteuergesetz

P  
L (HHA)

#### A. Problem

Im Rahmen des Gesetzespakets zur Reform der Grundsteuer auf Bundesebene wurden im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) sowie dem Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung vom 30. November 2019 (BGBl. I S. 1875), am 15. November 2019 die Art. 72, 105 und 125b des Grundgesetzes geändert (BGBl. I S. 1546). Den Ländern wurde damit eine Abweichungsmöglichkeit für die Grundsteuer eingeräumt (Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes). Von dieser Gesetzgebungskompetenz wird durch das vorliegende Hessische Grundsteuergesetz für den Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (Grundsteuer B) weitreichend Gebrauch gemacht. Für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) werden nur punktuelle Änderungen vorgenommen.

#### B. Lösung

Das Gesetz zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B ab. Für Grundstücke des Grundvermögens wird hierzu auch aus Gründen der Nachvollziehbarkeit einem Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips gefolgt. Da die tatsächliche Höhe der Steuerbelastung durch den kommunalen Hebesatz bestimmt wird, betreffen die Regelungen zur Berechnungsgrundlage ausschließlich die Lastenverteilung innerhalb derselben Kommune. Dies geschieht auch mit Rücksicht auf die finanzielle Bedeutung für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Steuerverwaltung. Das vorliegende Gesetz gilt erstmals für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer des Jahres 2025. Notwendige Grundlage ist die Feststellung der Grundsteuerausgangsbeträge auf den 1. Januar 2022.

#### C. Befristung

Die Grundsteuer ist dauerhaft zu erheben, daher keine Befristung des Gesetzes.

#### D. Alternativen

Umfassende Anwendung der Regelungen des Grundsteuergesetzes sowie des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Gesetzes zur Reform der Grundsteuer und des Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794). Danach wird die Grundsteuer für Grundstücke des Grundvermögens anhand des angenäherten Verkehrswerts berechnet. Dies wäre mit zusätzlichem Vollzugaufwand für die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen, aber auch für die Verwaltung verbunden. Darüber hinaus würde der vorzunehmende Einbezug der Bodenrichtwerte in Verbindung mit der turnusmäßigen Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte bei steigenden Grundstückspreisen zu systembedingten Steuererhöhungen ohne aktive Entscheidung des Gesetzgebers oder der die Steuer festsetzenden und erhebenden Gemeinden führen.

#### E. Finanzielle Auswirkungen

Der Gesetzentwurf für eine landrechtliche Regelung der Grundsteuer führt auch zukünftig zu laufenden Kosten in der Finanzverwaltung. Im Vergleich zur Umsetzung der Bundesregelung sind die Kosten aber deutlich geringer.

Hessen hat bereits in den vergangenen Jahren zusätzliche Stellen in der Finanzverwaltung geschaffen. Weitere Stellen sind nicht erforderlich.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

### **Hessisches Grundsteuergesetz**

Vom

#### **§ 1**

#### **Steuergegenstand, Berechnungsformel**

(1) Steuergegenstand der Grundsteuer B sind die Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens. Die Grundsteuer ergibt sich durch eine Multiplikation des Grundsteuermessbetrags des Grundstücks und des von der Gemeinde bestimmten jeweiligen Hebesatzes. Sie ist ein Jahresbetrag und auf volle Cent nach unten abzurunden.

(2) Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl auf den jeweiligen Anteil am Grundsteuerausgangsbetrag zu ermitteln. Die Summe ist als Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden.

(3) Der Grundsteuerausgangsbetrag des Grundstücks errechnet sich aus einer Addition folgender zwei Summanden:

1. Äquivalenzbetrag des Grund und Bodens; dieser ergibt sich durch eine Multiplikation der Fläche des Grund und Bodens mit der jeweiligen Äquivalenzzahl; er wird auf eine Nachkommastelle nach unten abgerundet.
2. etwaige Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche der Gebäude; diese ergeben sich durch eine Multiplikation der maßgeblichen Gebäudeflächen mit der Äquivalenzzahl; sie werden auf volle Euro nach unten abgerundet.

(4) Die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören.

(5) Erstreckt sich der Steuergegenstand auch auf ein anderes Land, ist nur für das im Gebiet des Landes Hessen gelegene Grundvermögen Grundsteuer nach diesem Gesetz zu ermitteln und zu erheben. Dieses bildet eine eigenständige wirtschaftliche Einheit.

#### **§ 2**

#### **Maßgebliche Flächen**

(1) Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist die Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung. Als Wohnnutzung gilt auch ein häusliches Arbeitszimmer. Im Übrigen ist die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Die Gebäudefläche ist durch eine geeignete Methode zu ermitteln.

(2) Garagen bleiben außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> oder um einzelne Stellplätze im Teileigentum handelt.

(3) Im Übrigen bleiben Nebengebäude außer Ansatz, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind und in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen bestimmt sind. Von einer untergeordneten Bedeutung ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche jeweils weniger als 23 m<sup>2</sup> beträgt. Dies gilt unter den Voraussetzungen des Satzes 1 auch für Nebengebäude, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden.

(4) Ein Grundstück gilt als unbebaut, wenn die darauf errichteten Gebäude eine Gebäudefläche von insgesamt weniger als 23 m<sup>2</sup> betragen. Die Gebäudefläche bleibt in der Folge außer Ansatz. § 246 des Bewertungsgesetzes (BewG) bleibt im Übrigen unberührt.

(5) Die für dieses Gesetz maßgeblichen Flächen von Grund und Boden und Gebäuden sind auf volle Quadratmeter nach unten abzurunden.

### § 3

#### Äquivalenzzahlen

(1) Die Äquivalenzzahl für Gebäudeflächen beträgt stets 0,50 € je Quadratmeter.

(2) Für die Fläche des Grund und Bodens wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 € je Quadratmeter angesetzt. Abweichend von Satz 1 gilt:

1. Übersteigt die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Wohnfläche, wird die Äquivalenzzahl für den darüber hinausgehenden Teil der Fläche nur zu 50 % angesetzt, wenn die Gebäude mindestens zu 90 % der Wohnnutzung dienen und soweit kein Fall der Nr. 2 Halbsatz 1 vorliegt.
2. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag für die 10.000 m<sup>2</sup> übersteigende Fläche insgesamt wie folgt angesetzt: (übersteigende Grund und Bodenfläche x 0,04 €/m<sup>2</sup>)0,7 €; in den Fällen der Nr. 1 wird die Äquivalenzzahl für die Fläche des Grund und Bodens bis zum Zehnfachen der Wohnfläche stets zu 100 % angesetzt.

### § 4

#### Grundsteuermesszahlen

(1) Die Grundsteuermesszahl beträgt 100 %. Für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird die Grundsteuermesszahl auf 70 % ermäßigt.

(2) Die Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen wird um 25 % ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht. Dies gilt nur, soweit die Wohnfläche dem Inhaber des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft, den zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen und den Alteilern zu Wohnzwecken dient und mindestens ein Bewohner durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit in dem Betrieb an ihn gebunden ist. Für Flächen, die den Arbeitnehmern des Betriebs zu Wohnzwecken dienen, gilt dies entsprechend.

(3) Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 % ermäßigt, wenn ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 und 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt.

(4) Eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahlen nach den Abs. 2 und 3 wird auf Antrag gewährt, wenn die jeweiligen Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen. Die Ermäßigung kann auf mehrere Ermäßigungstatbestände gestützt werden.

(5) § 15 Abs. 2 bis 4 des Grundsteuergesetzes (GrStG) bleibt unberührt.

(6) Bezugspunkt der Berechnung ist jeweils die vorangegangene Grundsteuermesszahlermäßigung.

## § 5

### Feststellungsverfahren

(1) In dem Feststellungsbescheid für Grundstücke sind ergänzend zu § 219 Abs. 2 BewG auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. Feststellungen erfolgen nur, wenn und soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind. Der Feststellungsbescheid kann mit dem nachfolgenden Grundsteuermessbescheid verbunden und zusammengefasst bekannt gegeben werden.

(2) Abweichend von § 221 BewG findet keine turnusmäßige Hauptfeststellung statt. Bei der Ermittlung des Grundsteuerausgangsbetrags ist § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht anzuwenden.

(3) Der Grundsteuerausgangsbetrag (Betragsfortschreibung) und die Flächen (Flächenfortschreibung) werden neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Eine Fortschreibung nach Satz 1 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt.

(4) Für den Grundsteuerausgangsbetrag nach diesem Gesetz gelten die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung der Feststellung im Übrigen sinngemäß.

(5) Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung mittels Allgemeinverfügung durch öffentliche Bekanntmachung nach § 228 Abs. 1 Satz 3 BewG erfolgt durch die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main. Die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main stellt dem Steuerpflichtigen eine vorausgefüllte Grundsteuererklärung zur Verfügung, die alle relevanten und in staatlichen Behörden wie dem Bauamt, dem Katasteramt oder dem Finanzamt bereits geführten und nach dem Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz verfügbaren Daten enthält. Abweichend von § 228 Abs. 2 BewG sind die Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerausgangsbetrags auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder der Aufhebung des Grundsteuerausgangsbetrags führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres zusammengefasst anzuzeigen. Die Anzeige ist bis zum 30. Juni des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben.

(6) Die Erklärung und die Anzeige nach Abs. 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden sollen.

## § 6

### Veranlagungsverfahren

(1) Der Grundsteuermessbetrag wird auch neu festgesetzt, wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. Dasselbe gilt, wenn sein auf den Grund und Boden entfallender Anteil nach oben abweicht oder wenn sein auf das Gebäude entfallender Anteil um mehr als 5 % und mindestens 5 € oder um mehr als 10 € nach oben abweicht. Der Grundsteuermessbetrag wird auch dann neu festgesetzt, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die letzte Veranlagung fehlerhaft ist.

(2) Im Übrigen gelten die Vorschriften des Grundsteuergesetzes über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbescheids sinngemäß.

(3) Änderungen der Nutzung hat derjenige anzuzeigen, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Satz 1 gilt für den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigten Grundsteuermesszahlen nach § 4 Abs. 2, 3 und 5 entsprechend. § 19 Abs. 1 Satz 1 GrStG bleibt unberührt. Abweichend von § 19 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2 GrStG ist die Anzeige nach den Sätzen 1 bis 3 bis zum 30. Juni des Jahres abzugeben, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. § 5 Abs. 6 gilt entsprechend.

## § 7

### **Erlass bei Gebäuden auf fremdem Grund und Boden**

(1) Soweit ein Gebäude durch einen anderen als den Grundstückseigentümer zu steuerbegünstigten Zwecken genutzt wird, ist die Grundsteuer in der Höhe zu erlassen, die auf den Grundsteuermessbetrag des Gebäudes entfällt, sofern der Nutzer zivilrechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist und in seiner Person die erforderlichen Voraussetzungen erfüllen würde.

(2) Der Erlass nach Abs. 1 wird nur auf Antrag gewährt. Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 30. Juni zu stellen. Einer jährlichen Wiederholung des Antrags bedarf es nicht. Der Steuerschuldner ist verpflichtet, eine Änderung der maßgeblichen Verhältnisse der Gemeinde binnen drei Monaten nach Eintritt der Änderung anzuzeigen.

## § 8

### **Abweichende Regelungen**

(1) Zur Hofstelle nach § 234 Abs. 6 BewG gehören auch Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, von denen aus keine land- und forstwirtschaftliche Betriebsflächen mehr nachhaltig bewirtschaftet werden, wenn sie keine Zweckbestimmung erhalten haben, die zu einer zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führt.

(2) § 1 Abs. 4, § 5 Abs. 5 und 6 gelten für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft entsprechend.

## § 9

### **Anwendung von Bundesrecht**

(1) Die Bestimmungen des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes sind für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 nur anzuwenden, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis einschließlich 2024 bemisst sich ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

(2) Die Vorschriften der Abgabenordnung sind entsprechend anzuwenden, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist. § 32h AO gilt mit der Maßgabe, dass der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit zuständig und das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz einschlägig ist.

(3) Die im Grundsteuergesetz enthaltenen Verordnungsermächtigungen finden in Bezug auf die in diesem Gesetz geregelten Sachverhalte nur mit der Maßgabe Anwendung, dass die entsprechenden Rechtsverordnungen durch das Hessische Ministerium der Finanzen erlassen werden. Die darauf gestützten Rechtsverordnungen des Bundes finden diesbezüglich nur Anwendung, wenn und soweit das durch Rechtsverordnung des Hessischen Ministerium der Finanzen angeordnet ist.

## **§ 10** **Übergangsregelungen**

(1) Die Grundsteuerausgangsbeträge werden auf den 1. Januar 2022 allgemein festgestellt. Die Grundsteuermessbeträge nach diesem Gesetz werden auf den Januar 2025 allgemein festgesetzt.

(2) Für die Anwendung des § 5 Abs. 1 Satz 2 und des § 5 Abs. 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der § 223 Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 BewG ist für Feststellungszeitpunkte zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2024 zu unterstellen, dass die Feststellungen für die Besteuerung nach diesem Gesetz von Bedeutung sind und die wirtschaftlichen Einheiten zur Besteuerung nach diesem Gesetz herangezogen oder nicht mehr herangezogen werden.

## **§ 11** **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

### **Begründung**

#### **A) Allgemeiner Teil**

##### **1. Zielsetzung**

Das Gesetz zielt auf eine unbürokratische und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer B und der damit verbundenen Ermittlung ihrer Berechnungsgrundlagen, um sie als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen auszugestalten. Zudem wird die Grundsteuer B mit Rücksicht auf die finanzielle Bedeutung für Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen und Steuerverwaltung weiterentwickelt. Dabei wird in besonderem Maße auf den durch die Erfüllung der steuerlichen Pflichten verursachten Vollzugsaufwand geachtet.

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12) hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Abs. 5 sowie § 93 Abs. 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Art. 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes erklärt. Für eine Neuregelung hatte das Bundesverfassungsgericht dem Bundesgesetzgeber eine Frist bis spätestens zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Auf dieser Basis wurde das Grundsteuer-Reformgesetz erlassen, wodurch nach der im oben genannten Urteil des Bundesverfassungsgerichts erklärten Übergangsfrist auch ab dem 1. Januar 2020 die für verfassungswidrig erklärten bundesgesetzlichen Regelungen des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes angewendet werden dürfen. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024 angewendet werden.

Während Gegenstand des verfassungsgerichtlichen Verfahrens das Grundsteuergesetz und das Bewertungsgesetz waren, die ihrerseits auf den bis zur Finanzreform im Jahr 1994 geltenden verfassungsrechtlichen Kompetenznormen erlassen worden waren, wird das Hessische Grundsteuergesetz auf die im Zuge der Grundsteuerreform neu geschaffene Abweichungskompetenz nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes gestützt. Die langjährige Position der Bayerischen Staatsregierung, wonach sich die Grundsteuer aufgrund ihres immobilien Steuergegenstandes wie kaum eine andere Steuerart für eine Regionalisierung eignet, hat sich also durchgesetzt.

Das Hessische Grundsteuergesetz weicht vom Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (sog. Grundsteuer B) weitreichend ab. Dabei werden sowohl Fragen der von der Steuerverwaltung ermittelten Bemessungsgrundlage als auch des kommunalen Besteuerungsverfahrens geregelt und in einem Gesetz gebündelt. Diese Zusammenfassung dient der Verständlichkeit und fördert damit einhergehend auch die Akzeptanz der Regelungen. Ergänzend wird auf die bundesgesetzlichen Regelungen zurückgegriffen. Das bewährte Vorgehen und die Dreistufigkeit des finanzbehördlichen und kommunalen Besteuerungsverfahrens wurden beibehalten, um Bürgerinnen, Bürgern und Unternehmen, aber auch der Steuer- und Kommunalverwaltung die Umstellung auf das neue Recht zu erleichtern. Im Jahr 2019 betrug das Aufkommen aus der Grundsteuer B in Hessen rund 1,2 Milliarden Euro. Durch die Festlegung der Höhe der Äquivalenzzahlen und der Grundsteuermesszahlen wird dazu beigetragen, dass den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet ist, dieses Aufkommen zu erhalten. Dagegen werden sich Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Steuerpflichtigen nicht vermeiden lassen. Sie sind zum einen durch die Systemumstellung und die damit einhergehende Neubestimmung des Grundsteuerausgangsbetrags verbunden. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass systembedingte Belastungsverschiebungen durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 unmittelbar beabsichtigt sind. Unter Wahrung der verfassungsrechtlich gewährleisteten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie wird an die Gemeinden appelliert, die durch die nunmehr vorgenommene Bestimmung der neuen Grundsteuerausgangsbeträge für die Grundsteuer resultierenden Messbetragsverschiebungen in ihrem Gemeindegebiet zu prüfen und gegebenenfalls durch eine Anpassung des Hebesatzes zu reagieren.

Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke. Bei diesem, mit dem vorliegenden Gesetz im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens als Gegenstand der Grundsteuer B konsequent umgesetzten Maßstab für die Steuerlastverteilung sind die physikalischen Flächengrößen Ausgangspunkt der Betrachtung. Als Besteuerungsgrundlagen sind sie nur in geringem Maße streitanfällig und können transparent und nachvollziehbar ermittelt und überprüft werden. Die in der Folge möglichst automationsunterstützte Bestimmung des Grundsteuerausgangsbetrags trägt wesentlich zu einem reibungslosen Verfahren und zu einem vor allem im Vergleich zu den bundesgesetzlichen Regelungen unkomplizierten und weniger umfangreichen Vollzugaufwand bei. Angesichts der finanziellen Bedeutung der Grundsteuer für die Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen ist das gewählte Modell ein wesentlicher Beitrag für einen reibungslosen, effizienten und gleichmäßigen Vollzug zur Deckung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs.

## **2. Wesentlicher Inhalt des Gesetzes**

Kern des Hessischen Grundsteuergesetzes ist die grundlegende Neuausrichtung der Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer hinsichtlich der Besteuerung der Grundstücke des Grundvermögens nach ihren Flächen (sog. Flächenmodell). Die genannte Weichenstellung betrifft nicht nur die materiell-rechtliche Bemessungsgrundlage, sie hat auch Auswirkungen auf Teile des Besteuerungsverfahrens.

### **a) Belastungsentscheidung**

Die nicht erst im Zuge der politischen Verhandlungen der Grundsteuerreform, sondern bereits seit Jahrzehnten im steuerrechtlichen und finanzwissenschaftlichen Schrifttum geführte Diskussion um die Systemfrage einer gerechten Belastungsentscheidung beantwortet das vorliegende Gesetz wie folgt: Die Grundsteuer steht nach der verfassungsrechtlichen Zuweisung gemäß Art. 106 Abs. 6 Satz 1 des Grundgesetzes den Gemeinden zu und dient der Finanzierung des allgemeinen kommunalen Finanzbedarfs. Der reine Fiskalzweck rechtfertigt dem Grunde nach den Eingriff. Dabei ist die Grundsteuer ihrem Wesen nach eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners am Grundbesitz anknüpft. Die Grundsteuer wird von demjenigen geschuldet, dem

der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Da der Steuergegenstand nicht mobil ist, eignet die Grundsteuer sich in besonderem Maße als verlässliche Finanzierungsquelle der örtlichen Gebietskörperschaften. Im Zuge dessen verfolgt das Hessische Grundsteuergesetz für die Frage der Lastenverteilung im Bereich der Grundsteuer B, d. h. zwischen Grundstücken des Grundvermögens, den Gedanken der besonderen Verwurzelung mit dem örtlichen Gemeinwesen im Sinne des Äquivalenzgedankens.

Bei einer kommunalen Steuer, die an den Grundbesitz anknüpft, ergibt sich zwischen den öffentlichen Leistungen der Gemeinden für die Daseinsvorsorge und dem Steueraufkommen ein enger Zusammenhang, auch wenn im Einzelfall kein eindeutiges Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Zwar werden bestimmte, den jeweiligen Begünstigten direkt und individuell zuordenbare Leistungen der Gemeinde zum Teil durch das Recht der Kommunalabgaben, d. h. durch Gebühren und Beiträge, abgegolten; letztlich kommen aber alle Verbesserungen der kommunalen Infrastruktur allen Grundstücken zugute. Da für die Gesamtheit dieser Leistungen – häufig allein schon aufgrund ihrer Eigenschaft als öffentliche Güter – Gebühren und Beiträge nicht oder nicht kostendeckend erhoben werden können, stellt die Grundsteuer B eine gruppenäquivalente Finanzierungsquelle hierfür dar. Eine konkrete Gegenleistung ist nicht Grundlage und kann mit Blick auf § 3 Abs. 1 Abgabenordnung auch nicht gefordert werden. Entscheidend für die Belastung in der konkreten Gemeinde ist vielmehr der Finanzbedarf der jeweiligen Belegheitsgemeinde im Einzelfall.

Im Sinne des Äquivalenzprinzips bietet sich die Fläche als Anknüpfungspunkt und Maßstab der Lastenverteilung innerhalb der Gemeinde an, da dem einzelnen Grundstückseigentümer in der Regel umso mehr Aufwand für bestimmte lokale öffentliche Leistungen seiner Gemeinde (wie beispielsweise dem Schutz des Privateigentums durch Brandschutz oder Räumungsdienste, durch Infrastrukturausgaben, durch Ausgaben für Kinderbetreuung und Spielplätze, für kulturelle Einrichtungen und Ausgaben zugunsten der Wirtschaftsförderung) zuordenbar ist, je größer das zu besteuerte Grundstück (Grund und Boden einschließlich Gebäude) ist. Dabei werden öffentliche Leistungen zum einen mit Rücksicht auf den Grund und Boden des Grundstücks erbracht und kommen daher ihm zugute. Darüber hinaus werden sie aber auch gebäude- und personenbezogen erbracht, weshalb als pauschaler Belastungsmaßstab die Flächen der jeweiligen Gebäude dienen.

Flächen von Grund und Boden sowie Gebäude eignen sich somit als zulässiger, realitätsgerechter und folgerichtiger Verteilungsmaßstab für die von der örtlichen Kommune erbrachten sonstigen öffentlichen Leistungen und der Intensität der jeweiligen Nutzung der kommunalen Infrastruktur. Insofern ist es systemkonform und beabsichtigt, wenn für zwei Grundstücke mit identischen Flächenmerkmalen innerhalb derselben Kommune dem Grunde nach der gleiche Belastungsanteil zugerechnet wird. Beide Grundstücke verursachen in pauschalierender Betrachtung vergleichbare finanzielle Leistungen der Kommune bzw. nehmen diese in Anspruch.

#### **b) Bemessungsgrundlage für Grundvermögen**

Für die Bestimmung des Grundsteuerausgangsbetrags als Berechnungsgrundlage der Grundsteuer B trifft das Hessische Grundsteuergesetz die grundlegende Systementscheidung zugunsten des Flächenprinzips. Als Ansatz für die Bestimmung wird eine Äquivalenzzahl von 0,04 Euro pro Quadratmeter des Grund und Bodens sowie von 0,50 Euro pro Quadratmeter der Gebäudefläche festgelegt. Letztgenannte Äquivalenzzahl gilt einheitlich für sämtliche Gebäudeflächen unabhängig von ihrer Nutzung.

Die unterschiedlichen Äquivalenzzahlen bestimmen keine Wertverhältnisse. Sie bilden lediglich Relationen ab, anhand derer die Kostentragung für kommunale Leistungen zugeordnet wird, die dem örtlichen Grundstückseigentümer bezogen auf sein Steuerobjekt zu Gute kommen und nicht bereits durch das besondere Kommunalabgabenrecht abgegolten sind. Kommunale Leistungen werden primär „gebäudebezogen“, d.h. von Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen in Anspruch genommen. Kommunale Leistungen, die



ausschließlich durch den Boden verursacht werden, stellen nur einen geringfügigen Bruchteil dar. In Fällen übergroßer Grund- und Bodenflächen ist für unterschiedliche Konstellationen und ab einer gesetzlich bestimmten Grenze eine reduzierte Äquivalenzzahl anzusetzen, da eine bloße Linearisierung des Flächenansatzes den Besteuerungsmaßstab des Äquivalenzmodells verzerren würde.

Die Ermittlung der maßgeblichen Flächen soll im Sinne eines möglichst geringen Erfüllungsaufwands vorgenommen werden. Während die Bruttogrundfläche eines Gebäudes den meisten Grundstückseigentümern nicht bekannt sein dürfte, ist die Wohnfläche sowie die Nutzfläche eines Gebäudes regelmäßig den Bauplänen zu entnehmen oder kann durch ein Vermessen der Räumlichkeiten selbst ermittelt werden. Daher sollen diese Flächen der Besteuerung zugrunde gelegt werden.

Wie schon bisher wird der gemeindliche Hebesatz auch künftig nicht direkt auf die Grundsteuerausgangsbeträge angewendet. Der Ausgangsbetrag für die Grundsteuer übernimmt vielmehr die Funktion des bisherigen Einheitswerts und tritt an die Stelle des künftigen Grundsteuerwerts nach Bundesrecht. Die begriffliche Abweichung im Vergleich zur bundesgesetzlichen Regelung dient nicht nur der Unterscheidbarkeit, sie trägt auch der differenzierten Belastungsbegründung Rechnung. Durch Multiplikation einer gesetzlich festgelegten Grundsteuermesszahl mit dem Grundsteuerausgangsbetrag wird zunächst ein Grundsteuermessbetrag festgesetzt. In einer weiteren (kommunalen) Tarifstufe wird auf diesen der gemeindliche Hebesatz angewendet.

Die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden sowie für gegebenenfalls bestehende Gebäude werden dem gesetzlichen Tarif in Form der Grundsteuermesszahl von 100 % unterworfen. Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums und aus sozialstaatlichen Erwägungen wird für die dem allgemeinen Wohnen dienende Gebäudefläche eine besondere, ermäßigte Grundsteuermesszahl von 70 % angesetzt. Der nicht ermäßigte Tarif von 100 % gilt damit für den Äquivalenzbetrag der nicht Wohnzwecken dienenden Gebäudeflächen. Die für Wohnnutzung niedrigere Belastung ist aus wohnungspolitischen Gründen gewollt. Darüber hinaus bestehen weitere Steuermesszahlermäßigungen, denen besondere Förder- und Privilegierungsaspekte zu Grunde liegen.

### **c) Verfahren**

Der Grundsteuerausgangsbetrag wird einheitlich auf den 1. Januar 2022 festgesetzt. Der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer B werden die neuen Beträge ab dem Jahr 2025 zu Grunde gelegt. Für die sich daran anschließenden Zeiträume ist zu beachten, dass die maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen als Tatsachen im Gegensatz zu einem, dem angenäherten Verkehrswert folgenden Modell keiner permanenten dynamischen Entwicklung unterworfen sind. Eine periodisch wiederkehrende Hauptfeststellung ist demzufolge nicht geboten. Die Systemumstellung hin zu einem Flächenmodell ist daher auch von den Vorzügen eines ausbleibenden turnusmäßigen Erfüllungsaufwands getragen. Dieser betrifft sowohl die Seite der Steuerverwaltung, aber gerade auch die Seite der Grundstückseigentümer. Das Unterlassen einer turnusmäßigen Hauptfeststellung ist im Flächenmodell systembedingt zulässig. Um den rechtsstaatlichen Vollzug des Grundsteuerrechts insbesondere im Fall sich ändernder Tatsachen sicherzustellen, sieht das Gesetz Regelungen für punktuelle Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen vor. Diese erfahren durch die nötigen Anzeigepflichten begleitende Unterstützung.

Auch wenn die erste und nach diesem Gesetz einmalig durchzuführende Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, werden diese Beträge erst ab dem Jahr 2025 der Grundsteuererhebung zugrunde gelegt. Ob Fortschreibungen, Nachfeststellungen und Aufhebungen der geltenden Einheitswerte noch bis einschließlich 31. Dezember 2024, d. h. vor der erstmaligen Anwendung der Grundsteuerausgangsbeträge nach diesem Gesetz, durchzuführen sind, richtet sich nach den bundesgesetzlichen Regelungen.

### **3. Gesetzgebungskompetenz**

Ob für eine Neuregelung der Grundsteuer und der Bestimmung der für sie nötigen Bemessungs- und Berechnungsgrundlagen eine Gesetzgebungskompetenz der Länder oder des Bundes besteht, war nicht erst im Zuge der Beratungen zur Grundsteuerreform umstritten, sondern bereits zuvor in der finanz- und steuerwissenschaftlichen Literatur.

Inbesondere war offen, ob sich eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Neuregelung aus Art. 105 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 2 des Grundgesetzes ergab. Angesichts der Folgefragen in anderen Rechtsgebieten, wie insbesondere dem Gewerbesteuerrecht und dem Recht des föderalen Finanzausgleichs nach dem Finanzausgleichsgesetz des Bundes, wurde vorgetragen, im Sinne der Vergleichbarkeit müsse zur Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit ein bundesweit einheitliches Regelungssystem gefunden werden. Diese Einwände konnten allerdings nicht überzeugen. Schon bisher bestand im Rahmen der Grundsteuer eine bundesweite Rechtseinheitlichkeit nur auf Ebene der Bemessungsgrundlage und den Regelungen über das Besteuerungsverfahren. Die Bestimmung der Steuerlast und damit die Bestimmung des örtlichen Aufkommens waren über das Hebesatzrecht bei den Gemeinden verblieben. Mit Blick auf die nach dem Willen des verfassungsändernden Gesetzgebers erfolgte Schärfung der Anforderungen des Art. 72 Abs. 2 des Grundgesetzes bestand weitgehende Einigkeit, dass im Sinne eines geringstmöglichen Eingriffs des Bundes in das nach Art. 70 Abs. 1 des Grundgesetzes grundsätzlich gegebene Gesetzgebungsrecht der Länder der Eingriff und nicht der Grundsatz einer rechtfertigenden Legitimation bedarf und daher nur in restriktivem Maße erfolgen kann. Die Konkretisierung eines verfassungsrechtlichen Maßstabs durch einfaches Gewerbesteuer- oder Finanzausgleichsrecht erschien mit Blick auf die Normenhierarchie unzulässig. Zudem unterstreichen die bereits bestehenden kommunalen Hebesätze die Zulässigkeit regionaler Elemente.

Eine begrenzte Gesetzgebungskompetenz des Bundes für eine Neuregelung wäre daher allenfalls aus Art. 125a Abs. 2 des Grundgesetzes abzuleiten gewesen. Danach gilt Bundesrecht, das in rechtmäßiger Weise auf Grund der bis zum Jahr 1994 geltenden Bundesgesetzgebungskompetenz nach Art. 72 Abs. 2 des Grundgesetzes alte Fassung erlassen wurde und nach der Änderung dieser Norm nun nicht mehr erlassen werden könnte, als Bundesrecht fort. Art. 125a des Grundgesetzes enthält aber nicht nur eine Anordnung der Fortgeltung des alten Rechts, die Norm gestattet dem vormals zuständigen Gesetzgeber darüber hinaus eine Änderung einzelner Vorschriften des alten Rechts. Eine grundlegende Neukonzeption ist ihm dagegen verwehrt. Ob sich das Grundsteuer-Reformgesetz in diesem Rahmen gehalten hätte, war im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens zur Grundsteuerreform unklar. Dagegen spricht, dass Details der gewählten Bewertungsmethoden nicht unwesentlich von der bisherigen Rechtslage abweichen. Dies gilt beispielsweise für das für Wohngrundstücke maßgebende Ertragswertverfahren in der Form des dort bisher nicht vorgesehenen Systems der Listenmieten in entsprechender Anwendung der Wohngeldverordnung.

Insgesamt wurde daher ein verfassungsrechtliches Risiko gesehen, die politische Einigung ohne eine entsprechende Verfassungsänderung und allein auf Basis des Art. 125a Abs. 2 des Grundgesetzes umzusetzen. Aufgrund der potentiellen Folge eines formell verfassungswidrigen Bundesgesetzes für die Aufkommenssicherheit für Städte und Gemeinden wurde als Teil des Reformpakets am 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) gleichzeitig eine Verfassungsänderung beschlossen, wonach einerseits die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes nach Art. 105 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes neue Fassung ausdrücklich festgehalten wurde. Andererseits wurde die Möglichkeit der landesgesetzlichen Abweichung in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes begründet. Der dort verwendete Begriff „Grundsteuer“ umfasst nicht nur die verfahrensmäßigen Fragen der Festsetzung und Erhebung der Steuer durch die Gemeinden, sondern gerade auch die Bestimmung ihrer Bemessungs- und Berechnungsgrundlage.

## **B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung**

Das Bundesverfassungsgericht hielt in seinem Urteil vom 10. April 2018 (1 BvL 11/14 und andere) die Vorschriften über die Einheitsbewertung jedenfalls seit dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2002 für verfassungswidrig, weil die Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung über einen langen Zeitraum systembedingt in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen führt, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes nicht zu vereinbaren sind. Eine ausreichende Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlungen ergebe sich in einem System, das den Verkehrswert zum Ziel hat, weder allgemein aus dem Ziel der Vermeidung eines allzu großen Verwaltungsaufwands, noch aus Gründen der Typisierung und Pauschalierung, noch wegen Geringfügigkeit der Grundsteuerlast, noch aus einer etwaigen Kompensation durch Nachfeststellungen und Wertfortschreibungen.

Im Rahmen der Neuregelung wurde eine Abweichungsmöglichkeit der Länder eröffnet. Zu diesem Zweck wurde die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes einerseits in Art. 105 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes festgeschrieben, andererseits die Möglichkeit der abweichenden Landesgesetzgebung in Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes verankert. Auf dieser Basis wurde das Grundsteuer-Reformgesetz erlassen, wodurch nach der im oben genannten Urteil des Bundesverfassungsgerichts erklärten Übergangsfrist auch ab dem 1. Januar 2020 die für verfassungswidrig erklärten bundesgesetzlichen Regelungen des Grundsteuer- und des Bewertungsgesetzes angewendet werden dürfen. Die neuen bundesgesetzlichen Regelungen gelten für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025.

Mit dem Hessischen Grundsteuergesetz soll – ebenfalls mit Wirkung für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 – eine teils abweichende Rechtslage geschaffen werden (vergleiche auch Art. 125b Abs. 3 des Grundgesetzes). Während der Bund auch im Bereich der Grundsteuer B an dem bisherigen Leitbild des angenäherten Verkehrswerts festhält und eine Bewertung mit turnusmäßigen Hauptfeststellungen (alle sieben Jahre) vorsieht, soll mit vorliegendem Gesetz für diesen zahlen- und aufkommensmäßig überragend wichtigen Bereich der im Grundvermögen gehaltenen Grundstücke dem Flächenmodell auf Basis des Äquivalenzgedankens Geltung verliehen werden. Eine weitgehend automationsgestützte Feststellung des Grundsteuerausgangsbetrags und des Grundsteuermessbetrags wird hierdurch ebenfalls unterstützt. Für Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen entsteht verglichen mit dem Bundesrecht nur ein verhältnismäßig geringer Erfüllungsaufwand. Bereits durch Regelungen auf Ebene des materiellen Rechts wird auf diese Weise ein entscheidender Beitrag zur Entbürokratisierung des Steuerrechts in Hessen geleistet.

### **C) Zu den einzelnen Bestimmungen**

#### **Zu § 1:**

##### **Zu Abs. 1**

Nach Satz 1 ist Steuergegenstand der Grundsteuer B das Grundstück als wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens. Sowohl die Unterteilung der Vermögensarten als auch die Definition der wirtschaftlichen Einheit wird aus dem Bewertungsgesetz bezogen. Für wirtschaftliche Einheiten des Betriebsvermögens ist nach § 99 Abs. 1 Bewertungsgesetz maßgeblich, ob sie losgelöst von ihrer Zugehörigkeit zu einem Betrieb im Sinne der §§ 15, 18 Einkommensteuergesetz oder einer in § 1 Körperschaftsteuergesetz genannten Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse zum Grundvermögen oder land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören würden (§ 218 Bewertungsgesetz). Daran wird festgehalten.

Im Einklang mit Art. 106 Abs. 6 Satz 2 des Grundgesetzes steht das Recht der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer den Städten und Gemeinden zu. Als Ausprägung der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie hat die Grundsteuer eine besondere Bedeutung für die kommunalen Haushalte, da die Gemeinden über die Bestimmung des Hebesatzes die konkrete Höhe der Steuerbelastung und dadurch das eigentliche Aufkommen in ihrem Gemeindegebiet in eigener Zuständigkeit bestimmen können (vgl. Satz 2). Verwiesen wird auf Art. 5. Durch diese dritte Stufe des dreistufigen Besteuerungsverfahrens

ist eine eigenverantwortliche Steuerung zur Deckung des örtlichen Finanzbedarfs möglich. Die Besteuerung des Grundbesitzes nach diesem Gesetz dient der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der Gemeinden für kommunale Leistungen, deren Kosten nicht durch andere Einnahmequellen gedeckt sind. Nach Satz 3 ist die Grundsteuer ein Jahresbetrag, der auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

Zu Abs. 2

Der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks ist nach Satz 1 durch Anwendung der jeweiligen Grundsteuermesszahl auf den jeweiligen Anteil am Grundsteuerausgangsbetrag zu ermitteln. Verwiesen wird auf § 4. Mit der Aufnahme einer gesetzlichen Tarifstufe vor Anwendung des kommunalen Hebesatzes nutzt der Gesetzgeber die Möglichkeit, auf die Verteilung der Grundsteuerbelastung innerhalb einer Gemeinde Einfluss zu nehmen. Sowohl für den Grundsteuerausgangsbetrag als auch für den Grundsteuermessbetrag ist das Lagefinanzamt zuständig (§§ 18, 22 Abgabenordnung). In Satz 1 werden die Grundsätze der ersten und zweiten Stufe des dreistufigen Verfahrens geregelt. Dieses wurde als allgemein bekanntes und etabliertes Grundgerüst des grundsteuerlichen Massenverfahrens beibehalten. Während der Grundsteuerausgangsbetrag die Funktion des bisherigen Einheitswertes und des künftigen Grundsteuerwerts nach dem Grundsteuer-Reformgesetz übernimmt, wurden die im Grundsteuergesetz allgemein verwendeten Begriffe Steuermesszahl und Steuermessbetrag zur Konkretisierung im vorliegenden Gesetz als Grundsteuermesszahl und Grundsteuermessbetrag bezeichnet. Satz 2 enthält die Rundungsregelung, wonach der Grundsteuermessbetrag des Grundstücks auf volle Cent nach unten abzurunden ist.

Zu Abs. 3

Während der Grundsteuermessbetrag die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer darstellt, ist der Grundsteuerausgangsbetrag die Berechnungsgrundlage für den Grundsteuermessbetrag. Als Kernvorschrift des Flächenmodells regelt Abs. 3 die Bestimmung des Grundsteuerausgangsbetrags für Grundstücke des Grundvermögens.

Bei Grundstücken als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens gilt als Steuerlastverteilungsmaßstab das Äquivalenzprinzip. Die bereitgestellten öffentlichen Güter stammen aus der unmittelbarsten staatlichen Ebene, sind damit örtlich radiziert und werden von den Grundstückseigentümern in der privaten und/oder betrieblichen Sphäre in Anspruch genommen (Gruppenäquivalenz). Ziel ist die relationsgerechte Anlastung der Kosten für diese örtlich bereitgestellten öffentlichen Güter, wofür als geeigneter Maßstab die Größe des Grundstücks und der auf ihm errichteten Gebäude angesehen wird. Belastungsziel ist daher der Äquivalenzbetrag.

Der Grundsteuerausgangsbetrag des Grundstücks errechnet sich durch eine Addition der Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden (Nr. 1) sowie etwaiger Äquivalenzbeträge von Wohn- und Nutzfläche im Fall bebauter Grundstücke (Nr. 2). Der Äquivalenzbetrag ergibt sich durch eine Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der jeweiligen Äquivalenzzahl. Die Bestimmung der maßgeblichen Fläche erfolgt in Art. 2, die Äquivalenzzahlen sind in Art. 3 geregelt. Zuletzt sind die Äquivalenzbeträge zu runden. Aufgrund der vom Bundesrecht abweichenden Systemgrundentscheidung zur Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer im Bereich der Grundstücke ist auch mit Blick auf die Rundung ein abweichender Maßstab geboten. Die Äquivalenzbeträge für den Grund und Boden werden auf eine Nachkommastelle, die Äquivalenzbeträge für das Gebäude auf volle Euro nach unten abgerundet. Da im Grundsteuergesetz ein wertabhängiger Lastenverteilungsmaßstab gewählt ist, unterscheidet das Bewertungsgesetz abhängig von den unterschiedlichen Grundstücksarten zwischen dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren. Diese Unterscheidung entfällt im Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Zur Ermittlung der Grundsteuerbemessungsgrundlage gilt vielmehr ein einheitlicher Rechenweg.

Zu Abs. 4

Nach Abs. 4 ist eine Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit bei Ehegatten und Lebenspartnern nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz entgegen § 2 Abs. 2 Bewertungsgesetz möglich. Diese, bisher in § 26 Bewertungsgesetz enthaltene, Regelung hat sich bewährt und soll fortgeführt werden.

Zu Abs. 5

Die Norm ist Ausfluss des räumlichen Anwendungsbereichs des Gesetzes. Das Hessische Grundsteuergesetz wird auf Basis der Abweichungsmöglichkeit nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes erlassen. Den Vorschriften über die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer nach diesem Gesetz werden die Grundstücke des Grundvermögens sowie die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft unterworfen, die auf dem Gebiet des Landes Hessen gelegen sind. Bestehen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung dieses Gesetzes Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens, die über die Landesgrenzen reichen, so führt die Umstellung auf dieses Gesetz zu einer Aufteilung der wirtschaftlichen Einheit. Nur die im Gebiet des Landes Hessen gelegenen Flächen werden in der Folge der Besteuerung nach diesem Gesetz unterworfen.

## **Zu § 2:**

Zu Abs. 1

Die für die Bestimmung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer maßgeblichen Gebäudeflächen sind in Art. 2 geregelt. Nach Satz 1 richtet sich die maßgebliche Gebäudefläche im Fall der Wohnnutzung als Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung. Diese dient als fachmännische Konkretisierung und ist Basis zur Bestimmung der Wohnfläche auch in anderen Rechtsgebieten. Im Sinne einer Vollzugserleichterung ordnet Satz 2 auch das häusliche Arbeitszimmer der Wohnnutzung zu. Eine gesonderte Behandlung als Nutzfläche ist somit entbehrlich.

Werden Flächen nicht zur Wohnnutzung verwendet, ist nach Satz 3 die Nutzfläche des Gebäudes maßgeblich. Nutzfläche in diesem Sinne ist insbesondere die Gebäudenutzfläche nach der DIN 277. Als Grundlage herangezogen werden kann die Nutzfläche nach DIN 277-1: 2005-02, bei Bauten ab dem Kalenderjahr 2016 kann aus Vereinfachungsgründen auch die Nutzungsfläche nach DIN 277-1: 2016-01 angesetzt werden.

Die Ermittlung der Flächen hat nach Satz 4 durch eine geeignete Methode zu erfolgen. Die Vermessung der Räumlichkeiten und eine daraus abgeleitete Berechnung der Flächengröße ist grundsätzlich als vorrangiges geeignetes Mittel zu betrachten. Ist dieses Vorgehen mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, darf hilfsweise eine ausschließlich mathematische Berechnung der Fläche erfolgen, wenn dies ebenfalls hinreichend geeignet erscheint. Unschärfen sind in geringfügigen Umfang gestattet. Entscheidend ist, dass Ziel der Betrachtung die Flächengröße ist. Sind beispielsweise die Kubikmeter für den umbauten Raum eines Gebäudes bekannt, so ist eine Umrechnung auf Basis hinreichend gesicherter Erkenntnisse und Methoden gestattet. Nicht möglich ist es dagegen, unmittelbar auf eine andere Bezugsgröße wie beispielsweise den Rauminhalt selbst abzustellen. Denn für diese ist die in Art. 3 Abs. 1 genannte Äquivalenzzahl nicht ausgelegt, was im Falle ihrer Anwendung zu Verwerfungen führen würde.

Die Regelung in § 245 Bewertungsgesetz zu Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen für den Zivilschutz bleibt unberührt, sodass diese Gebäudeflächen nicht zum Ansatz kommen.

Zu Abs. 2

Für den besonderen Fall der Wohnnutzung enthalten die Abs. 2 und 3 aus verfahrensökonomischen Gründen Geringfügigkeitsregelungen für Garagen und sonstige Nebengebäude. Nach Satz 1 bleiben Garagen außer Ansatz, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen, der sie zu dienen

bestimmt sind. Ihre Fläche wird aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung nicht in die Gebäudefläche des Wohngebäudes einbezogen. Für Garagen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, ist die Norm nicht anwendbar. Nach Satz 2 gilt Satz 1 auch für solche Garagen, die eine eigene wirtschaftliche Einheit bilden, soweit es sich um Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 Quadratmeter oder um Stellplätze im Teileigentum handelt. Dadurch soll aus Gründen der Verfahrenserleichterung eine Gleichbehandlung mit den Konstellationen des Satz 1 erreicht werden.

Zu Abs. 3

Für Nebengebäude gilt subsidiär Abs. 3. Die Norm ist der Situation von Garagen nachgebildet, setzt aber zusätzlich voraus, dass das Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung ist. Davon ist auszugehen, wenn die Gebäudefläche weniger als 23 Quadratmeter beträgt. Von dieser objektiven Geringfügigkeitsregelung erfasst werden sollen insbesondere Schuppen und Gartenhäuschen. Nach Satz 2 gilt die Anordnung nach Satz 1 auch dann, wenn das Nebengebäude eine eigenständige wirtschaftliche Einheit darstellt.

Zu Abs. 4

Auf einem unbebauten Grundstück befindet sich kein benutzbares Gebäude. Aus Vereinfachungsgründen enthält Abs. 4 eine Bagatellgrenze, wonach ein Grundstück neben den Regelungen in § 246 Bewertungsgesetz als unbebaut gilt, wenn die Gebäudefläche für alle auf dem Grundstück errichteten Bauwerke weniger als 23 Quadratmeter beträgt. Bestehen mehrere Bauwerke sind die Gebäudeflächen zu summieren. Erst ab dieser Grenze ist von einem bebauten Grundstück auszugehen. Eine wertende Unterscheidung wird als für den Vollzug problematisch erachtet und wäre mit Abgrenzungsschwierigkeiten in der Praxis verbunden. Abs. 4 legt daher im Sinne eines möglichst einfachen Vollzugs einen objektiven Maßstab an.

Zu Abs. 5

Die Norm enthält eine Rundungsregelung für Flächen. Aus Vereinfachungsgründen werden die maßgeblichen Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet.

### **Zu § 3:**

Zu Abs. 1

Für Gebäudeflächen ist stets eine Äquivalenzzahl von 0,50 Euro je Quadratmeter anzusetzen. Die Bestimmung der maßgeblichen Gebäudeflächen ist in Art. 2 geregelt. Die Nutzungsart der Gebäudefläche hat für die Äquivalenzzahl keine Bedeutung. Diese wird erst auf Stufe der Messzahlen und damit des gesetzlichen Tarifs relevant.

Zu Abs. 2

Die Äquivalenzzahlen sind eine reine Rechengröße zur Bestimmung der relativen Lastenverteilung zwischen dem Grund und Boden und der Gebäudeflächen. Sie haben keinen Wertbezug. Nach Satz 1 ist für die Fläche von Grund und Boden von einer Äquivalenzzahl von 0,04 Euro je Quadratmeter auszugehen. Was als Fläche des Grund und Bodens gilt, ist zwar gesetzlich nicht definiert, aber nach dem Sprachgebrauch allgemein bekannt und regelmäßig Synonym für die Flurstücksfläche. Die Größe des Grund und Bodens kann unter anderem über das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation in Erfahrung gebracht werden. Es gilt die Rundungsregel nach § 2 Abs. 5 dieses Gesetzes.

Satz 2 enthält Regelungen zur Berücksichtigung übergroßer Grundstücke. Für eine realitätsgerechte Umsetzung des Äquivalenzgedankens ist es erforderlich, eine Anpassung der Äquivalenzzahl bei großen Flächen vorzunehmen. Eine lineare Fortschreibung der Äquivalenzzahl würde zu einem Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme gemeindlicher Infrastruktur und Kostenanlastung gegenüber dem Grundstückseigentümer führen. Deshalb wurden bei hohen

Erheblichkeitsschwellen teils Kürzungen der anzusetzenden Äquivalenzzahl bzw. des anzusetzenden Äquivalenzbetrags für Grund und Boden vorgesehen. Nach Satz 2 Nr. 1 erfolgt eine Begrenzung im Fall übermäßig großer Wohngrundstücke. Überschreitet die Fläche des Grund und Bodens das Zehnfache der Fläche des Gebäudes, wird der Berechnung für den darüber hinausgehenden Teil des Grund und Bodens nur mehr eine Äquivalenzzahl von 50 %, d. h. von 0,02 Euro je Quadratmeter zugrunde gelegt. Ist die Fläche des Grund und Bodens zu mindestens 90 % weder bebaut noch befestigt, wird der Äquivalenzbetrag nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 für die gesamte, 100000 Quadratmeter übersteigende Fläche unter Berücksichtigung einer degressiven Formel ermittelt. Nur solche besonders flächenextensiven Grundstücke werden dabei berücksichtigt, bei denen die nicht bebaute und nicht versiegelte Fläche in pauschalierender Weise nahelegt, dass kommunale Leistungen im Vergleich zu einem linearen Ansatz nur in erheblich geringerem Umfang und gegebenenfalls nur zeitweise benötigt werden. Eine Fläche wird nach der Eingliederung der DIN 277-1: 2016-01 als bebaut klassifiziert. Als befestigt gilt jeder Teil der Grundstücksfläche, dessen Oberfläche so beschaffen ist, dass Niederschlagswasser vom Boden nicht oder nur unwesentlich aufgenommen werden kann. Darunter fallen beispielsweise Wege, Straßen, Plätze, Höfe, Stellplätze und Gleisanlagen, deren Grundstücksflächen insbesondere mit Betondecken, bituminösen Decken, Pflasterungen oder Plattenbelägen bedeckt sind.

Kommt es zu Fallgestaltungen, in denen sowohl Satz 2 Nr. 1 als auch Nr. 2 tatbestandlich vorliegen, stehen die Begrenzungen in einem Rangverhältnis und sind wie folgt zu kombinieren: Bis zum Zehnfachen der Wohnfläche ist die Äquivalenzzahl stets voll anzusetzen (vgl. Satz 1 und Satz 2 Nummer 2 Halbsatz 2). Übersteigt das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 Quadratmeter, ist für die über das Zehnfache der Wohnfläche hinausgehende Fläche des Grund und Bodens die reduzierte Äquivalenzzahl nach Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Übersteigt dagegen das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 Quadratmeter nicht, wird für den das Zehnfache der Wohnfläche übersteigenden Grund und Boden bis 10.000 Quadratmeter die nach Satz 2 Nr. 1 reduzierte Äquivalenzzahl von 50 % angesetzt. Für die über 10.000 Quadratmeter hinausgehende Fläche des Grund und Bodens ist Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 anzuwenden. Dieses Verhältnis kommt durch das Wort „soweit“ in Satz 2 Nr. 1 zum Ausdruck.

Der Erläuterung dienen folgende Beispiele:

**1. Beispiel: Flächenbegrenzung für Wohngebäude (Fläche Grund und Boden < 10.000 m<sup>2</sup>)**

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	100 m <sup>2</sup>
Grund und Boden	9.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 2.000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 €/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Abs. 2 Satz 1). Die darüber hinaus gehende Fläche von insgesamt noch 7.000 m<sup>2</sup> wird nach Nr. 1 mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Die Flächenbegrenzung nach Nr. 2 ist nicht betroffen, da der Grund und Boden nicht größer als 10.000 m<sup>2</sup> ist.

**2. Beispiel: Flächenbegrenzung bei keiner/ geringfügiger Bebauung: Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche	300 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	200 m <sup>2</sup>
Grund und Boden	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden bis 1.000 m<sup>2</sup> wird nach Abs. 2 S. 1 mit 0,04 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Für die darüber hinaus gehende Fläche gilt nicht bereits Nr. 1, da die Gebäudeflächen nicht zu mindestens 90 % der Wohnnutzung dienen. Auch Nr. 2 Halbsatz 1 trifft für die Fläche des Grund und Bodens bis 10.000 m<sup>2</sup> (d. h. für die weiteren 9.000 m<sup>2</sup>) keine Aussage. Nach Abs. 2 Satz 1 gilt daher auch für diese Fläche eine Äquivalenzzahl von 0,04 €/m<sup>2</sup>. Nur für die übrigen 20.000 m<sup>2</sup>, die die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> übersteigen, gilt die im Tarif nach Nr. 2 Halbsatz 1 enthaltene degressive Formel.

**Kombinationsfälle (Fläche Grund und Boden > 10.000 m<sup>2</sup>)**

**3. Beispiel (10fache der Wohnfläche > 10.000 m<sup>2</sup>): Wohnfläche 500 m<sup>2</sup>**

Bebaute Fläche	300 m <sup>2</sup>
Grund und Boden	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 15.000 m<sup>2</sup> wird nach Nr. 2 Halbsatz 2 stets mit 0,04 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Der Äquivalenzbetrag für die verbleibenden 15.000 m<sup>2</sup> wird dagegen anhand der in Nr. 2 Halbsatz 1 enthaltenen degressiven Formel ermittelt, da Nr. 1 insoweit verdrängt ist.

**4. Beispiel (10fache der Wohnfläche < 10.000 m<sup>2</sup>): Wohnfläche 300 m<sup>2</sup>**

Bebaute Fläche	300 m <sup>2</sup>
Grund und Boden	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 3.000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 €/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Abs. 2 Satz 1). Die weiteren 7.000 m<sup>2</sup> des Grund und Bodens, d.h. bis zur Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>, werden mit einer Äquivalenzzahl von 0,02 €/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Nr. 1). Der Äquivalenzbetrag für die über 10.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden 20.000 m<sup>2</sup> wird dagegen der Formel nach Nr. 2 Halbsatz 1 unterworfen. Nr. 2 Halbsatz 2 hat in diesem Beispiel keinen, über Abs. 2 Satz 1 hinausgehenden Regelungsbefehl.

**5. Beispiel (10fache der Wohnfläche = 10.000 m<sup>2</sup>):**

Wohnfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	300 m <sup>2</sup>
Grund und Boden	30.000 m <sup>2</sup>

Lösung: Der Grund und Boden für die ersten 10.000 m<sup>2</sup> wird mit 0,04 €/m<sup>2</sup> angesetzt (vgl. Abs. 2 Satz 1 und Nr. 2 Halbsatz 2). Eine Fläche nach Nr. 1 besteht nicht, da das Zehnfache der Wohnfläche 10.000 m<sup>2</sup> entspricht. Der Äquivalenzbetrag für die über 10.000 m<sup>2</sup> hinausgehenden 20.000 m<sup>2</sup> wird nach Nr. 2 Halbsatz 1 angesetzt.

**Zu § 4:**

Zu Abs. 1

Die Bestimmung der Grundsteuermesszahlen basiert auf abgestuften Ermäßigungsentscheidungen. Ausgangspunkt ist Satz 1, wonach einheitlich und damit sowohl für die Fläche des Grund und Bodens als auch die Gebäudeflächen eine Grundsteuermesszahl von 100 % anzusetzen ist. Um aber dem grundlegenden Bedürfnis am Gut Wohnen im Sinne einer Vergünstigung angemessen Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Gebäudes, die der Wohnnutzung dienen und daher nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Wohnfläche darstellen, nach Satz 2 mit einem Abschlag von 30 % versehen. Die Grundsteuermesszahl, die auf den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen angewendet wird, ist somit auf eine Grundsteuermesszahl von 70 % ermäßigt.

Zu Abs. 2

Nach Abs. 2 ist eine Steuerermäßigung der Grundsteuermesszahl für den Äquivalenzbetrag der Wohnflächen um 25 % und somit von 70 % auf 52,5 % vorgesehen, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht. Diese Ermäßigung privilegiert den bisher dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordneten Wohnteil zur Förderung und zum Erhalt der ländlichen Siedlungsstruktur. In ihren Voraussetzungen orientiert sich die Regelung an dem bisher geltenden Recht. Eine Minderung der Grundsteuermesszahl ist danach nur möglich, wenn der Inhaber des Betriebs oder einer der zu seinem Haushalt gehörenden Familienangehörigen durch eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit an den Betrieb gebunden ist. Eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit kann schon bei einem jährlichen Arbeitsaufwand von insgesamt vier Wochen gegeben sein. Bei der Beurteilung, ob eine mehr als nur gelegentliche Tätigkeit ausgeübt wird, sind die Nutzung und die Größe der Betriebsflächen zu berücksichtigen. Die Regelung gilt für die Wohnungen von Arbeitnehmern des Betriebs entsprechend.

Zu Abs. 3



Zur Förderung der Kulturlandschaft sieht Abs. 3 eine weitere Steuerermäßigung vor. Die Grundsteuermesszahlen für die Äquivalenzbeträge der Gebäudeflächen werden um 25 % ermäßigt, wenn ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 und 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vorliegt. Die Steuerermäßigung tritt zu den Ermäßigungstatbeständen der vorhergehenden Absätze hinzu. Im Ergebnis ist daher danach zu differenzieren, ob die Gebäudefläche zu Wohnzwecken genutzt werden oder ob Nutzfläche vorliegt. Eine Aufteilung bzw. nur anteilige Gewährung für die Gebäudefläche im Umfang des Baudenkmals unterbleibt aus Gründen der Verfahrens- und Vollzugsvereinfachung. Diese würde erhebliche Sachverhaltsermittlungen und erweiterte Erklärungsspflichten mit sich bringen.

Zu Abs. 4

Die Steuerermäßigungen nach Abs. 2 und 3 werden nach Abs. 4 nur auf Antrag gewährt, wenn deren Voraussetzungen zum Veranlagungszeitpunkt vorliegen. Eine Kombination mehrerer Ermäßigungstatbestände ist möglich.

Zu Abs. 5

Die besonderen Privilegierungen für die aus sozialen Gründen vergünstigte Überlassung von Wohnraum, wie sie im Grundsteuergesetz in der Fassung des Grundsteuer-Reformgesetzes in § 15 Abs. 2 bis 4 Grundsteuergesetz enthalten sind, bleiben ungeachtet der übrigen Steuermesszahlermäßigungen in § 4 anwendbar. Zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung des Grundsteuer-Reformgesetzes verwiesen.

Zu Abs. 6

Bezugspunkt der Berechnung der Grundsteuermesszahl ist die jeweils vorangegangene Messzahl nach Anwendung ihres Ermäßigungstatbestands. Dies gilt auch für Abs. 5, was durch die systematische Stellung als Abs. 6 zum Ausdruck kommt.

#### **Zu § 5:**

In einer Norm zusammengefasst sind die Abweichungen und Ergänzungen zum Feststellungsverfahren nach dem Bewertungsgesetz. Diese Darstellung dient der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit.

Zu Abs. 1

Die Grundsteuerausgangsbeträge für Grundstücke werden in der ersten Stufe des dreistufigen Verfahrens durch gesonderten Feststellungsverwaltungsakt im Sinne des § 180 Abs. 1 Nr. 1 Abgabenordnung festgestellt. Ergänzend zu den bundesgesetzlichen Regelungen in § 219 Bewertungsgesetz sind in diesem Feststellungsbescheid nach Satz 1 auch Feststellungen zu treffen über die Fläche von Grund und Boden und die Gebäudeflächen. Dies beinhaltet sowohl die Größe der Fläche in Quadratmetern als auch im Fall der Gebäudefläche ihre Einordnung als Wohnfläche oder Nutzfläche. Die genannten Feststellungen sind für die nachfolgende Anwendung der Steuermesszahl von Bedeutung und werden daher als Grundlagenbescheid einer eigenständigen und bindenden Regelungswirkung zugeführt. Die nach § 219 Abs. 2 Nr. 1 Halbsatz 2 Bewertungsgesetz vorgesehene Feststellung über die Grundstücksart der wirtschaftlichen Einheit wird nicht durchgeführt. Da der Grundsteuermessbescheid regelmäßig in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang erlassen wird, kann der Feststellungsbescheid über den Grundsteuerausgangsbetrag nach Satz 3 mit ihm verbunden werden und zusammengefasst bekannt gegeben werden. Den Inhalt des Steuermessbescheids, der seinerseits die Feststellungen des Bescheids über den Grundsteuerausgangsbetrag aufführt, erhält nach § 184 Abs. 3 Abgabenordnung die für die Steuerfestsetzung und -erhebung zuständige Kommune. Ergänzend ist über diese Übermittlung auch eine unbürokratische verwaltungsinterne Gesetzmäßigkeitskontrolle im Sinne einer Plausibilitätsprüfung möglich.

Zu Abs. 2

Die erste allgemeine Hauptfeststellung erfolgt nach den Verhältnissen auf den 1. Januar 2022. Da die im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens maßgebliche Lastenverteilung anhand des Flächenmodells nur auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl basiert und dabei nicht die Ermittlung eines angenäherten Verkehrswertes zum Ziel hat, ist nach Satz 1 abweichend von § 221 Bewertungsgesetz für diesen Bereich keine weitere turnusmäßige Hauptfeststellung erforderlich. Nach Satz 2 wird die Billigkeitsregel des § 163 Abgabenordnung auch im Rahmen der Ermittlung des Grundsteuerausgangsbetrags ausgeschlossen. Nicht für erforderlich gehalten werden gesonderte Billigkeitsregelungen für die Übergangszeit.

Zu Abs. 3

Nach Satz 1 werden der Grundsteuerausgangsbetrag und die Flächen von Grund und Boden sowie des Gebäudes neu festgestellt, wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweichen und es für die Besteuerung von Bedeutung ist. Eine Abweichung kann sich zum Beispiel daraus ergeben, dass Flächen nachträglich hinzukommen oder wegfallen. Ob eine Bedeutung für die Besteuerung besteht, richtet sich nach § 6 Abs. 1. Dort wird eine Differenzierung einerseits nach der Auswirkung der Änderung zugunsten und zu lasten des Steuerpflichtigen andererseits zwischen Tatsachenänderungen bezüglich des Grund und Bodens und der Gebäudeflächen getroffen. Diese Differenzierungen erscheinen aus Gründen des Rechtsstaatsprinzips, aber auch mit Blick auf einen bürgerfreundlichen und unbürokratischen Gesetzesvollzug geboten. Der bisherige Begriff der Wertfortschreibung (§ 222 Abs. 1 Bewertungsgesetz) wird aufgrund des gewählten wertunabhängigen Flächenmodells terminologisch als Betragsfortschreibung gefasst. In Satz 2 ist festgehalten, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung einer fehlerhaften Feststellung erfolgt. Dies ist nach § 222 Abs. 3 Bewertungsgesetz der bundesgesetzliche Regelfall, soll aber auch für die besondere Betrags- und Flächenfortschreibung nach Satz 1 gelten.

Zu Abs. 4

Im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens erfolgt nach diesem Gesetz eine Lastenverteilung anhand des Flächenmodells. Da diese auf den Flächen des Grundstücks sowie einer gesetzlichen Äquivalenzzahl basiert, ist nach Abs. 2 Satz 1 keine weitere Hauptfeststellung geboten. Für Grundstücke des Grundvermögens ausreichend ist vielmehr die sinngemäße Anwendung der Regelungen §§ 222 bis 226 Bewertungsgesetz über die Fortschreibung, Nachfeststellung, Aufhebung, Änderung und Nachholung des Grundsteuerausgangsbetrags.

Zu Abs. 5

Zur Durchführung der Feststellung der Grundsteuerausgangsbeträge am jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt bedarf es einer Erklärung des Steuerpflichtigen. Die Einzelheiten dazu sind § 228 Abs. 1 Bewertungsgesetz zu entnehmen. Das Land Niedersachsen nimmt eine Vorreiterrolle ein, indem es dem bzw. der Steuerpflichtigen bereits eine vorausgefüllte Grundsteuererklärung zukommen lässt, die alle datenschutzrechtlich verfügbaren und relevanten Daten bereits enthält. Bei einer oder mehreren Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerausgangsbetrags auswirken oder zu einer Nachfeststellung oder Aufhebung des Grundsteuerausgangsbetrags führen können, hat der Steuerpflichtige nach § 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz eine Steuererklärung im Wege einer Anzeige abzugeben. Unter Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse fallen auch Änderungen, die sich auf die Gewährung einer Steuerbefreiung auswirken. Nach Satz 2 sind sämtliche Änderungen innerhalb eines Jahres zusammenzufassen und in einer Anzeige aufzunehmen. Fristende für diese Anzeige ist abweichend von der bundesgesetzlichen Frist (§ 228 Abs. 2 Bewertungsgesetz) nach Satz 3 allgemein der 30. Juni des Folgejahres. Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung des Grundstückseigentümers.

Die Finanzverwaltung erfährt hiervon durch die Mitteilung anderer Behörden (§ 229 Bewertungsgesetz).

Zu Abs. 6

Die Erklärung und die Anzeige nach Abs. 5 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung. Dies hat unter anderem zur Folge, dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden kann (§ 152 Abs. 6 i. V. m. Abs. 2 Abgabenordnung). Als besondere Erleichterung gegenüber der bundesgesetzlichen Regelung ist vorgesehen, dass die Übermittlung der Steuererklärung nicht zwingend elektronisch erfolgen muss. Zwar sollen die Erklärung und Anzeige nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung übermittelt werden. Die Einreichung auf Papier ist aber ebenfalls zulässig und wird vom Finanzamt als ein konkludenter Antrag auf Befreiung von der elektronischen Übermittlung ausgelegt.

#### **Zu § 6:**

In einer Norm zusammengefasst sind die Abweichungen und Ergänzungen zum Veranlagungsverfahren nach dem Grundsteuergesetz. Diese Darstellung dient der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit.

Zu Abs. 1

Regelungsgegenstand der Norm ist die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags. Verfahrensrechtlich ermöglicht wird, im Fall der Fortschreibung des Grundsteuerausgangsbetrags auch eine Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags vorzunehmen. Die Norm korrespondiert mit § 5 Abs. 3. Sie ergänzt die Überlegungen des § 17 Grundsteuergesetz und berücksichtigt gleichzeitig die Folgen der Differenzierung zwischen Grundsteuerausgangsbetrag und Grundsteuermessbetrag sowie den besonderen Lastenverteilungsmaßstab nach diesem Gesetz. Der Grundsteuermessbetrag wird nach Satz 1 auch neu festgesetzt (Neuveranlagung), wenn der Grundsteuermessbetrag, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Betrag des letzten Festsetzungszeitpunkts nach unten abweicht. Weicht er dagegen nach oben ab, so ist nach Satz 2 bei dem Grundsteuermessbetrag für Grundstücke des Grundvermögens nach den auf den Grund und Boden sowie den auf die Gebäudeflächen entfallenden Teilen zu unterscheiden. Für den Fall der Abweichung des den Grund und Boden betreffenden Grundsteuermessbetrags nach oben ist nach Variante 1 stets eine Neuveranlagung durchzuführen. Im Fall der Abweichung des Grundsteuermessbetrags des Gebäudes ist nach Variante 2 grundsätzlich eine relative Größe von 5 % maßgeblich. Aus Gründen des ökonomischen Verwaltungsvollzugs ist ein Mindestbetrag von 5 Euro einzuhalten. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen im Fall besonders großer Gebäude verdrängt die absolute Schwelle von 10 Euro gemäß Variante 3 den relativen Wert von 5 % des auf das Gebäude entfallenden Grundsteuermessbetrags. Durch die Kombination von relativen und absoluten Werten wird sichergestellt, dass die Neuveranlagung auch bei besonders großen oder besonders kleinen wirtschaftlichen Einheiten nicht zu unbilligen Ergebnissen führt.

Zu Abs. 2

Da in dem durch den Flächenmaßstab auf Basis des Äquivalenzprinzips geprägten Regelungssystem eine weitere Hauptfeststellung nicht angezeigt und folglich gesetzlich nicht vorgesehen ist, unterbleibt auch eine weitere Hauptveranlagung. Für Grundstücke des Grundvermögens verbleiben ausschließlich die besonderen Regelungen über die Neuveranlagung, Nachveranlagung, Aufhebung und Zerlegung des Grundsteuermessbetrags und die Änderung des Grundsteuermessbetrags (§§ 17, 18 und §§ 20 bis 24 Grundsteuergesetz), die nach Abs. 2 sinnngemäße Anwendung finden.

Zu Abs. 3

Verfahrensrechtlich abgesichert wird die Neuveranlagung des Grundsteuermessbetrags unter anderem durch die Anzeigepflichten. Während für die Feststellung des Grundsteuerausgangsbetrags eine besondere Erklärung des Steuerpflichtigen erforderlich ist, erfolgt die anschließende Festsetzung des Grundsteuermessbetrags von Amts wegen. Eine gesonderte Erklärung muss nicht eingereicht werden. Ändert sich allerdings die Nutzung in der Weise, dass dies Auswirkungen auf den Grundsteuermessbetrag, nicht aber auf den Grundsteuerausgangsbetrag hat, so hat derjenige, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist, diese Nutzungsänderung nach Satz 1 anzuzeigen. Die Norm trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Ermäßigungen der Grundsteuermesszahlen nach § 4 Abs. 2, 3 und 5 nicht ausschließlich auf der Art der Nutzung beruhen. Vielmehr sehen diese gegebenenfalls weitere Tatbestandsvoraussetzungen vor. Daher löst der Wegfall einer oder mehrerer Voraussetzungen ebenfalls eine Anzeigepflicht aus. Dies gilt nach Satz 3 auch im Fall einer Änderung der Eigentumsverhältnisse eines ganz oder teilweise steuerbefreiten Grundstücks (vgl. § 19 Abs. 1 Satz 1 Grundsteuergesetz). Nach Satz 4 hat die – im Fall mehrerer Änderungen zusammengefasste – Anzeige bis zum 30. Juni des Folgejahres zu erfolgen, das auf das Jahr folgt, in dem sich die Verhältnisse geändert haben. Insofern besteht ein Gleichlauf mit § 5 Abs. 5 Satz 3. Auch im Übrigen gelten die dortigen Erwägungen zur Feststellungserklärung, weshalb § 5 Abs. 6 entsprechende Anwendung findet (vgl. Satz 5).

#### **Zu § 7:**

Mittels dieser neuen Erlassvorschrift wird der besonderen Konstellation in Fällen von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden Rechnung getragen. Diese gelten nach der im Grundsteuer-Reformgesetz getroffenen Systemumstellung künftig zusammen mit dem dazugehörigen Grund und Boden als Grundstück und werden dabei einheitlich und damit einschließlich der darauf errichteten Gebäude dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet (§ 262 Bewertungsgesetz). Sofern nun der zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes in seiner Person die erforderlichen Voraussetzungen einer Steuerbefreiung erfüllen würde, erscheint es unbillig, diese nur aufgrund des Auseinanderfallens der Eigentümerstellungen zu versagen. Darüber hinaus wird auf diese Weise im Sinne einer wesentlichen Verfahrenserleichterung dem andernfalls entstehenden Vollzugsaufwand Rechnung getragen, der mit der Systemumstellung einhergehen würde. Das auch im Übrigen geltende Erlassverfahren wird übernommen (§§ 33 und 34 Grundsteuergesetz), wobei auf eine jährliche Wiederholung des Antrags verzichtet werden kann.

#### **Zu § 8:**

##### **Zu Abs. 1**

In Ergänzung der bundesgesetzlichen Regelung in § 234 Abs. 6 Bewertungsgesetz bestimmt die Norm, dass zur Hofstelle auch die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen gehören, von denen aus auf bestimmte oder unbestimmte Zeit keine nachhaltige Bewirtschaftung im Sinne des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft erfolgt, solange nicht eine abweichende und zur zwingenden Zuordnung zum Grundvermögen führende Zweckbestimmung getroffen wurde. Zweck dieser Norm ist es, dass sich der Lastenverteilungsmaßstab insbesondere in Fällen der Betriebsverpachtung auch weiterhin nach der Ertragskraft des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft richten soll.

##### **Zu Abs. 2**

Wie bei der Grundsteuer B wird auch bei der Grundsteuer A die Zusammenfassung von mehreren Wirtschaftsgütern zu einer wirtschaftlichen Einheit nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter teilweise dem einen und teilweise dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz gehören; § 1 Abs. 4 gilt daher entsprechend.

Auch die Aufforderung zur Abgabe einer Steuererklärung erfolgt bei der Grundsteuer A entsprechend der Regelung zur Grundsteuer B durch eine öffentlich bekannt zu machende Allgemeinverfügung der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main (§ 5 Abs. 5 Satz 1). Zudem werden auch die gegenüber

den bundesgesetzlichen Vorschriften erleichterten Regelungen zur Anzeigepflicht und der Übermittlung der Steuererklärung entsprechend der Grundsteuer B bei der Grundsteuer A angewandt (§ 5 Abs. 5 Sätze 2 und 3, Abs. 6).

**Zu § 9:**

Zu Abs. 1

Das Hessische Grundsteuergesetz wird auf die neue Abweichungsgesetzgebungskompetenz nach Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 des Grundgesetzes gestützt. Von dieser wird für den Bereich der Besteuerung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens weitreichend, und für den Bereich der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft punktuell Gebrauch gemacht. Soweit keine abweichenden Regelungen gesetzt sind, gelten die bundesgesetzlichen Normen des Grundsteuer- und Bewertungsgesetzes für Zwecke der Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025. Die Grundsteuer der Kalenderjahre bis inklusive 2024 bemisst sich dagegen ausschließlich nach den bundesgesetzlichen Regelungen. Übergangsvorschriften hinsichtlich des bisherigen Rechts sind daher dem Bundesrecht zu entnehmen (§ 266 Bewertungsgesetz). Auf diese können die landesrechtlichen Regelungen mangels Gesetzgebungskompetenz keine ausschließende oder modifizierende Wirkung entfalten.

Zu Abs. 2

Die Vorschriften der Abgabenordnung werden nach Satz 1 für entsprechend anwendbar erklärt. Mit Blick auf § 1 Abs. 1 Abgabenordnung gilt diese nicht bereits unmittelbar. Aufgrund der Verweisung des Abs. 2 und in Verbindung mit Art. 5 Satz 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Ausführung der Finanzgerichtsordnung ist der Finanzgerichtsweg über den Grundsteuerausgangsbetrag und -messbetrag im entsprechenden Umfang wie bisher eröffnet. Nach Satz 2 gilt § 32h der Abgabenordnung mit der Maßgabe, dass der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit zuständig und das Hessische Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz einschlägig ist. Dieses gilt damit einheitlich sowohl für das finanzbehördliche Feststellungs- und Veranlagungsverfahren, als auch das kommunalen Verfahren zur Festsetzung der Grundsteuer.

Zu Abs. 3

Um den souveränen Kompetenzzugriff auf das maßgebliche Ordnungsrecht des Bundes zu sichern, ist eine erneute Rechtssetzungsbefugnis und -pflicht auf Landesebene vorgesehen. Dadurch können künftig auch solche Verordnungsermächtigungen durch das Hessische Ministerium der Finanzen ausgeübt werden, die das Bundesrecht zugunsten der Landesregierungen ausstellt.

**Zu § 10:**

Zu Abs. 1

Das Gesetz tritt nach § 11 bereits am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Nur aufgrund dieses frühen Zeitpunkts können die für die Festsetzung und Erhebung der Grundsteuer ab dem Jahr 2025 nötigen vorbereitenden Tätigkeiten bereits im Vorfeld nach diesem Gesetz durchgeführt werden. Dies beinhaltet insbesondere die Durchführung der Hauptfeststellung nach Satz 1 auf den 1. Januar 2022. Für die erste und nach diesem Gesetz einmalige Hauptveranlagung werden die Grundsteuermessbescheide nach Satz 2 auf den 1. Januar 2025 festgesetzt. Hinsichtlich des Verfahrens für Steuermessbeträge wird auf § 184 Abgabenordnung und § 16 Grundsteuergesetz verwiesen. Im Wege der automationsgestützten Bearbeitung der Grundsteuer wird den Kommunen durch Datenfernübertragung die Inhalte des Grundsteuermessbescheids übermittelt. Anders als bei der Übersendung an den Grundstückseigentümer handelt es sich dabei um eine verwaltungsinterne Maßnahme. Für die weit überwiegende Zahl der Kommunen ist dieser elektronische Austausch bereits heute standardisierte Grundlage der Steuerfestsetzung und -erhebung.

Zu Abs. 2

Treten im Zeitraum 1. Januar 2022 bis Ende Dezember 2024 Änderungen ein, die zu Änderungen der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Feststellungen führen, könnten diese zunächst nicht nachvollzogen werden. Grund hierfür ist, dass wirtschaftliche Einheiten und Feststellungen nach diesem Gesetz in den Jahren 2022 bis 2024 für die Festsetzung der Hessischen Grundsteuer keine Bedeutung haben. In diesen Jahren basiert die Grundsteuerfestsetzung weiterhin auf den Einheitswerten nach Bundesrecht. Veränderungen nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt 1. Januar 2022 nach dem Hessischen Grundsteuergesetz dürften damit grundsätzlich erst auf den 1. Januar 2025 berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck fingiert Abs. 2, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 und Art. 6 Abs. 3 Satz 1 dieses Gesetzes sowie der § 223 Abs. 1 Nr. 2 und § 224 Abs. 1 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes bereits in diesem Zeitraum für die Grundsteuer von Bedeutung sind. Somit eröffnet es die Möglichkeit, Veränderungen zwischen 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 bereits vor dem 1. Januar 2025 durch Nachfeststellungen, Fortschreibungen oder Aufhebungen der Grundsteuerausgangsbeträge nachzuvollziehen. Damit ist vor dem Zeitpunkt der ersten Hauptveranlagung sowohl für den Bürger als auch die Gemeinden ersichtlich, auf welcher Grundlage die Grundsteuer nach diesem Gesetz zu erheben sein wird. Ohne eine vergleichbare Regelung müsste eine Vielzahl der im Wege der Hauptfeststellung ermittelten Grundsteuerausgangsbeträge auf den 1. Januar 2025 erneut auf ihre Aktualität hin überprüft werden. Um die Änderungen auf Ebene der Grundsteuerausgangsbeträge auf den 1. Januar 2023 und 1. Januar 2024 nachvollziehen zu können, wird deshalb fingiert, dass die wirtschaftlichen Einheiten und die Feststellungen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 bereits in diesem Zeitraum für die Grundbesteuerung von Bedeutung sind.

**Zu § 11:**

Geregelt ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Hessischen Grundsteuergesetzes. Aufgrund der für die Systemumstellung zum Jahr 2025 nötigen vorbereitenden Tätigkeiten tritt das Gesetz bereits am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Die Übergangsregelungen nach § 10 werden dabei nur vorübergehend benötigt, wobei der vollständige Abschluss der Systemumstellung insbesondere aufgrund möglicher verfassungsgerichtlicher Überprüfung Jahre dauern könnte.

Wiesbaden, 20. April 2021



René Rock  
Fraktionsvorsitzender