



Bürgerversammlung BGH Freiensteinau 27.01.2025



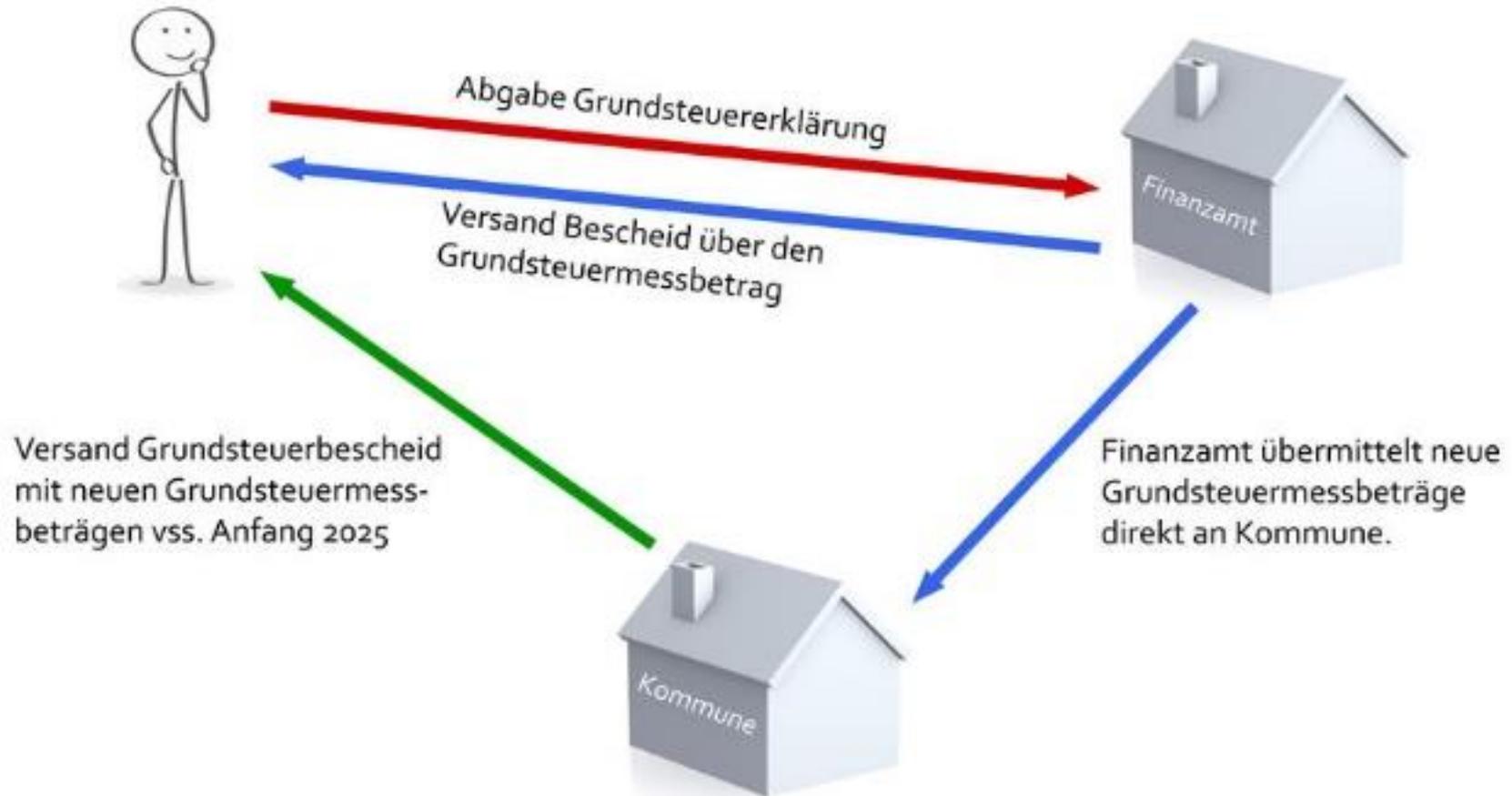
Grundsteuerreform

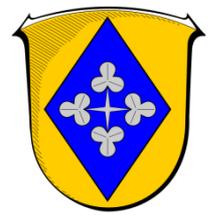
Urteil des Bundesverfassungsgerichtes
vom 10.04.2018:

Die Berechnungsgrundlage der
Grundsteuer ist bis 2025 zu aktualisieren.



geblieben: Mehrstuflensystem





Erklärung zur Grundsteuer

Abgabe einer Steuererklärung durch Eigentümer
01.07.2022 bis 31.03.2023 und laufend

Informationen im Internet unter:

www.grundsteuer.hessen.de



Systemwechsel

Altes Grundsteuerrecht:

Grundsteuer zielt auf Ertrag (gesetzlich definierte Jahresrohmiete zum Stand 1.1.1964)

Neues hessisches Grundsteuerrecht:

Fläche von Grundstück und Gebäude als Indiz für die Inanspruchnahme der gemeindlichen Infrastruktur.

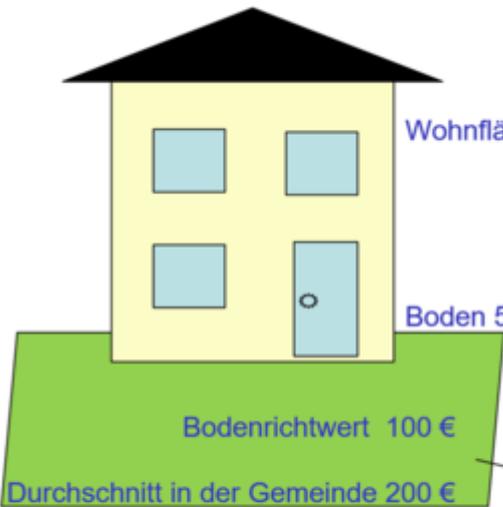
-> Flächen-Faktor-Verfahren



... Natur genießen im Blauen Eck

Flächen-Faktor-Verfahren

Beispiel Einfamilienhaus



Berechnung

Wohnfläche 140 m² → 140 m² x 0,50 € x 70 %
= 49 €

Boden 500 m² → 500 m² x 0,04 €
= 20 €

= Ausgangsbetrag 69 € (49 + 20)

x Faktor 0,81 aus (100/200)^{0,3}

= Steuermessbetrag 55 €
x Hebesatz (z. B.) 400 %
= Grundsteuer 220 €

gesetzlich geregelt:
0,50 € je m² Wohnfläche;
angesetzt werden davon
aber nur 70 %

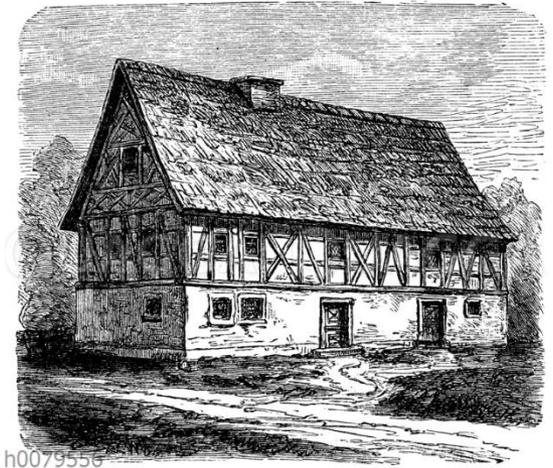
gesetzlich geregelt:
0,04 € je m² Bodenfläche
(= Grundstücksgröße)

wird automatisch berechnet,
die Formel steht im Gesetz

legt die Gemeinde fest



Flächen-Faktor-Verfahren



Verkehrswert und Ausstattung wird **nicht** mehr berücksichtigt.

Es fließt alleine die **Fläche** und die Lage innerhalb der Gemeinde ein.



Beispielrechnung

Wohnfläche $150 \text{ qm} \times 0,50 \text{ €} \times 70 \% = 52,50 \text{ €}^*$

Grundstück $800 \text{ qm} \times 0,04 \text{ €} = 32,00 \text{ €}$

Summe = $84,50 \text{ €}$

Bodenrichtwert 20 €/qm

Durchschnitt $28 \text{ €/qm} \rightarrow (20/28)^{0,3} = 0,9$

$84,50 \text{ €} \times 0,9 = 76 \text{ €}$

\rightarrow Messbetrag 76 €

*vorhandene Nutzfläche wird gemäß der Formel $\text{qm} \times 0,50 \text{ €} \times 100 \%$ eingerechnet



... Natur genießen im Blauen Eck

Grundsteuerermessbescheid

Finanzamt, PT. 60404, 60404 Jechalg

Hier finden Sie Ihr
zuständiges Finanzamt
sowie Ihr Aktenzeichen.

Bescheid
über
den Grundsteuerermessbetrag
auf den 01.01.2022

Herrn Dr.
Martin Luther
Johann-Seb. Bach-Str. 77
65187 Wiesbaden

Bestimmung der wirtschaftlichen Einheit
Lage
Hochheim am Main Gemarkung: Massenheim
Untergasse 16

Hier finden Sie Ihre
Grundstücksdaten.

Art der wirtschaftlichen Einheit (nachrichtlich)
Bebautes Grundstück

Grund der Festsetzung
Hauptveranlagung

Festsetzung
Der Grundsteuerermessbetrag wird festgesetzt auf:

78,00 €

Die Gemeinde erhebt auf dieser Grundlage die Grundsteuer ab dem 01.01.2025.



Berechnung der Grundsteuer

$$\begin{aligned} & \text{Messbetrag (Finanzamt)} \\ & \quad \times \\ & \text{Kommunaler Hebesatz (Gemeinde)} \\ & \quad = \\ & \text{Grundsteuer} \end{aligned}$$

Durch die Systemumstellung sind die gemeindlichen Hebesätze für 2025 zwingend neu festzusetzen.



Grundsatz der Aufkommensneutralität

Die Kommunen sind gehalten, sich an der Systemumstellung nicht zu bereichern.

Deshalb Empfehlung des Landes zu „aufkommensneutralen Hebesätzen“.



Ermittlung der Hebesätze

Grst.			Messbetrag	Hebesatz	Anordnungssoll	Diff. zu 2024	Gesamt
A	Ergebnis	2022		332,00%	91.016,60 €		
A	Soll	2024	27.587,88 €	332,00%	91.591,76 €		
A	Empfehlung	2025	15.743,71 €	219,82%	34.607,82 €	- 56.983,94 €	
A	Festlegung	2025	15.743,71 €	258,00%	40.618,77 €	- 50.972,99 €	
B	Ergebnis	2022		365,00%	382.893,71 €		
B	Soll	2024	108.349,64 €	365,00%	395.476,19 €		
B	Empfehlung	2025	160.196,69 €	233,58%	374.187,43 €	- 21.288,76 €	- 78.272,70 €
B	Festlegung	2025	160.196,69 €	279,00%	446.948,77 €	51.472,58 €	499,59 €



Städte und Gemeinden Landkreis Fulda ab 01.01.2025

Gemeinde-Nr.	Name	Grundsteuer A	Grundsteuer B
1	Bad Salzschlirf	460	560
2	Burghaun	350	285
3	Dipperz	320	320
4	Ebersburg	330	240
5	Ehrenberg	245	320
6	Eichenzell	320	295
7	Eiterfeld	245	200
8	Flieden	320	320
9	Fulda	144	313
10	Gersfeld	280	450
11	Großenlüder	245	300
12	Hilders	200	320
13	Hofbieber	270	300
14	Hosenfeld	215	230
15	Hünfeld	236	190
16	Kalbach	245	250
17	Künzell	235	310
18	Neuhof	245	320
19	Nüsttal	256	173
20	Petersberg	332	350
21	Poppenhausen	290	200
22	Rasdorf	257	167
23	Tann	355	320
	Durchschnitt	278,04	292,74
	Freiensteinau	258	279
	Schlitz	589	414
	Wartenberg	245	320

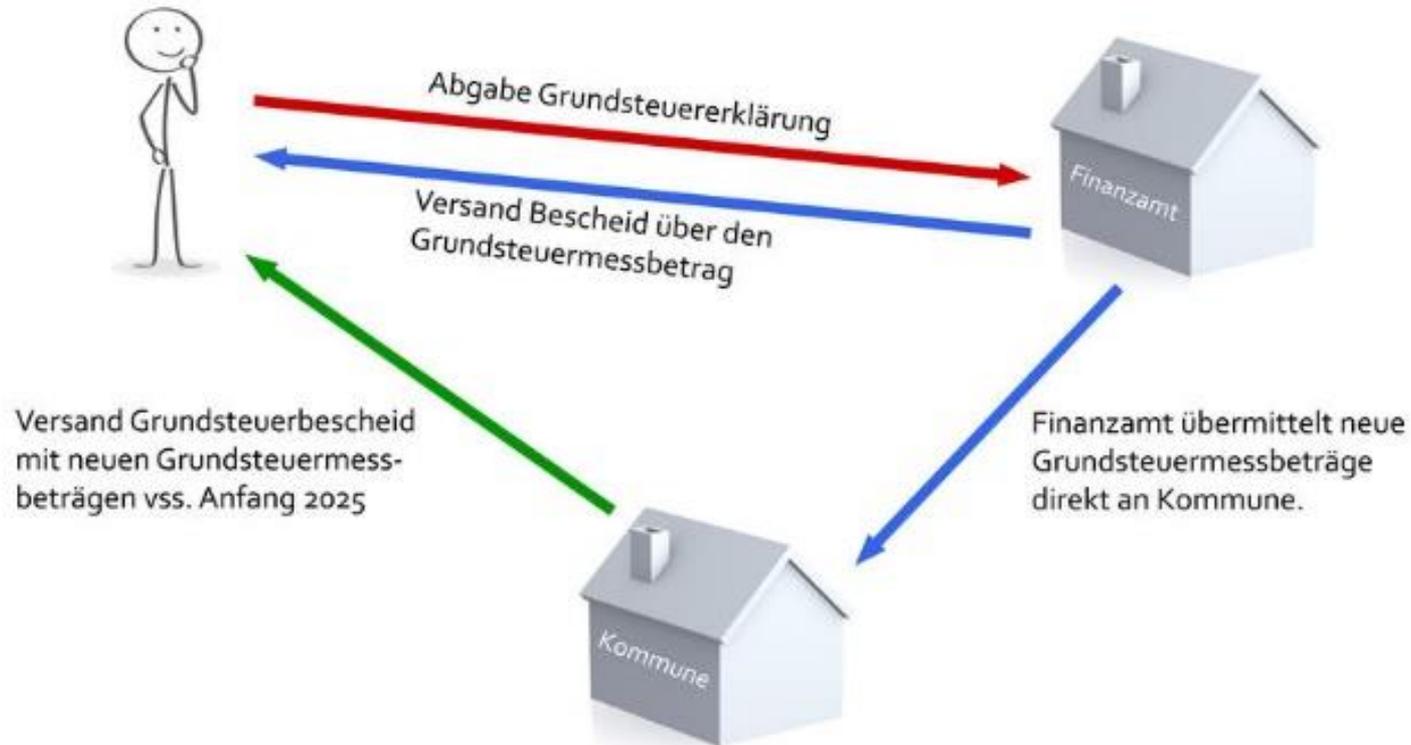


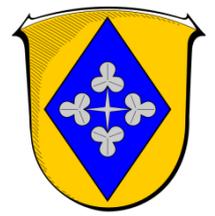
Anfechtung

Ein Einspruch ist gegen den Messbescheid des **Finanzamtes** einzulegen - nicht gegen den Steuerbescheid der **Gemeinde**.



Anfechtung





Anfechtung

VG Gelsenkirchen (08.09.2022):

„Gegen den Grundsteuerbescheid der Gemeinde kann der Steuerpflichtige nur einwenden, dass

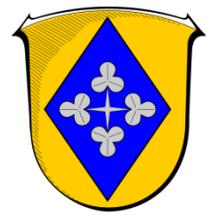
- aus dem Grundsteuerermessbescheid nicht die richtigen Konsequenzen (...) gezogen worden seien,
- dass der Hebesatz unrichtig oder ungültig
- oder die Steuer verjährt sei.“



Anfechtung

Einspruch gegen Messbescheid eingelegt ?

Daten, die wir vom Finanzamt erhalten sagen nichts über den Rechtsstatus aus (rechtswirksam ? angefochten ? Verfahrensstand ?)



Anfechtung

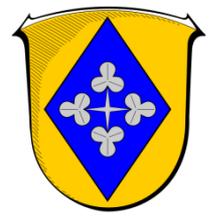
„Rechtsbehelfsquote 10 % (hessenweit)
Finanzämter werden in Kürze damit beginnen, die
Rechtsbehelfsverfahren abzuschließen“



Anfechtung

§ 361 Abgabenordnung

Ein Einspruch hemmt nicht die Vollziehung.
Die Fälligkeiten der Grundsteuer bleiben bestehen.



Berichtigung

Kein Einspruch gegen den Messbescheid eingelegt ?

-> Festsetzung ist rechtskräftig

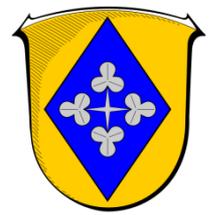
Änderung über den Weg der Berichtigung.



Änderungsdienst / Fortschreibung

Vermutung:

Es bestehen gravierende Rückstände bei den
Finanzbehörden.



Normalfall Eigentumswechsel

Notarieller Vertrag



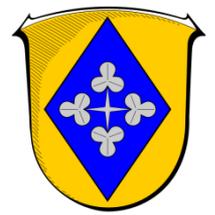
Grundbuchamt



Finanzamt



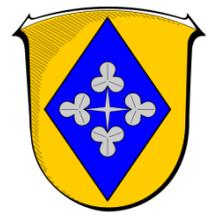
Gemeinde



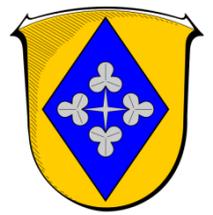
Grundsteuer als Jahressteuer

Eintragung im Grundbuch zum 01.01. eines Jahres

Keine Unterjährigen Änderungen



Fragen ?



IKEK

Dorfentwicklungsprogramm

- Fortführung der Beratungsangebote
- Ansprechpartner Herr Ruhl



Torbogengebäude

- Konzept für Kinderbetreuung
- Maßnahme innerhalb der Dorfentwicklung
- Neubau Rettungswache Wächtersbacher Straße

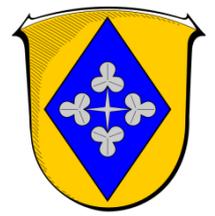


Baugebiet „Am Windberg II“



- 12 Bauplätze
- Ausgleichsmaßnahmen und
- Regenrückhaltung gelöst!

Entwurfsoffenlage ist in Auswertung, danach erfolgt erneute Offenlage, danach Satzungsbeschluss



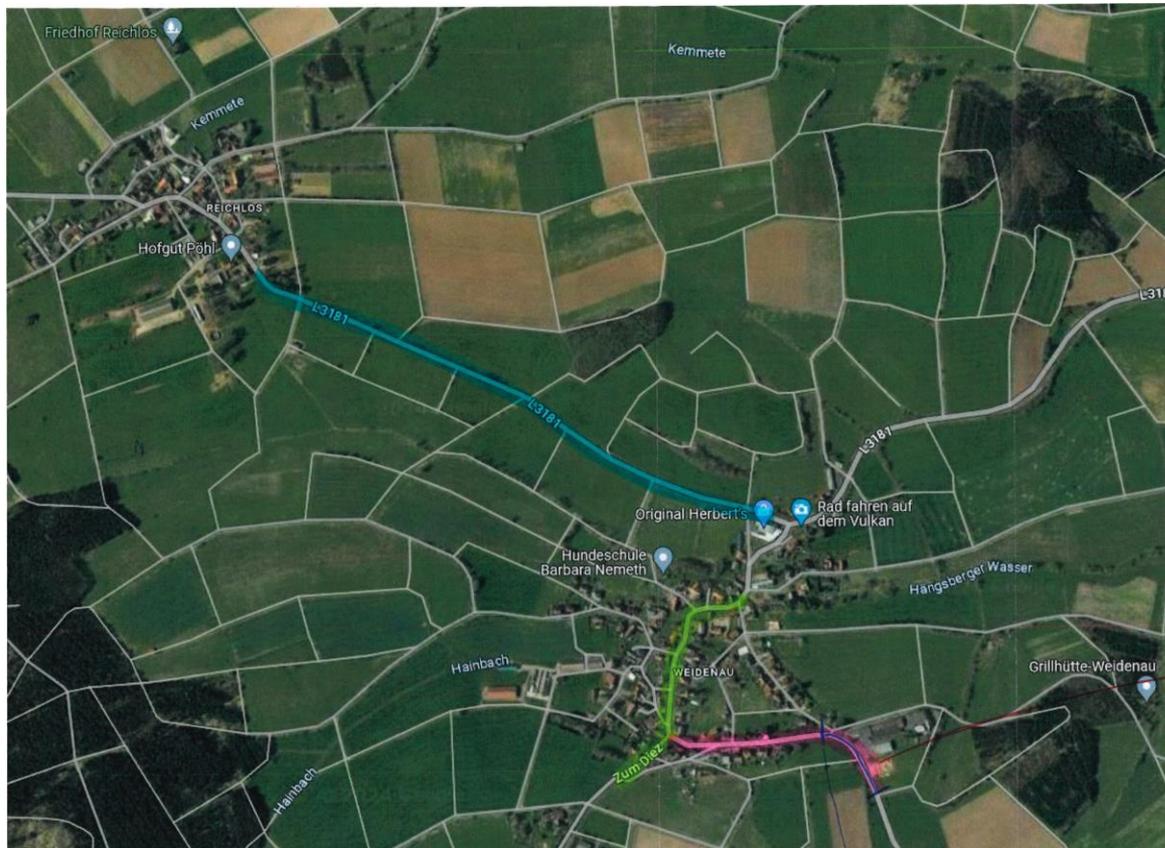
Brandschutz

Begehung des Prüfdienstes in 09/2024

- lösbare Mängel
- mittelfristig lösbare Mängel
 - FWGH Radmühl
 - FWGH Nieder-Moos
- bei nächster Befassung lösbare Mängel

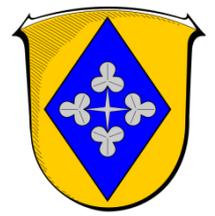


Obere Hauptstraße Weidenau



Auftragsvergabe in
Vorbereitung

Ausführung
03/2025 – 06/2026



Windkraft / Gemeindegebiet

Windpark Kohlwald (Weidenau/Reinhardts):

Genehmigung vom 04.10.2024:

6 Anlagen Vestas V150-6,0 mit 169 m Nabenhöhe,
150 m Rotordurchmesser, 244 m Gesamthöhe

Windpark Schauerwald (Preuß. Radmühl):

beantragt:

3 Anlagen Vestas V162-6,0 mit 169 m Nabenhöhe,
162 m Rotordurchmesser, 250 m Gesamthöhe



Windkraft / Nachbargesamt

Windpark Aurora (Birstein):

Genehmigung vom 06.11.2023:

6 Anlagen Vestas V162-6,0 mit 169 m Nabhöhe,
162 m Rotordurchmesser, 250 m Gesamthöhe

Windpark Oberwald (Hintersteinau):

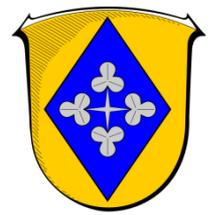
Genehmigung vom 01.10.2024:

2 Anlagen Vestas V172-7,2 mit 169 m Nabhöhe,
174 m Rotordurchmesser, 286 m Gesamthöhe



Mängelmelder Hessen

- Teilnahme am landesweiten Mängelmelder
- Mängel können online gemeldet werden
- Übermittlung von Bildern und Standortdaten
- Freischaltung erfolgt in Kürze
- Zugang über Homepage oder
- sicherheitsportal.hessen.de



Bürgerversammlung BGH Freiensteinau 27.01.2025

Danke für die Aufmerksamkeit!