



**Aktualisierte Position des VhU-Bau- und Immobilienausschusses**

**Grundsteuer**

**Grundsteuer in Hessen:  
Für ein einfaches Flächenmodell ohne  
wertabhängige Komponenten**

Beschluss vom 27.04.2021

## Grundsteuer Hessen

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts (2018) wurde im Jahr 2019 im Rahmen eines Gesetzepakets die Grundsteuer ganz grundsätzlich neu geregelt. In der Neuregelung wurde den Ländern eine Abweichungsmöglichkeit eingeräumt (s.g. „Länderöffnung“), die ihnen ein eigenes Berechnungsmodell ermöglicht. Hessen beabsichtigt, die Grundsteuer mit einem eigenen Modell neu zu berechnen.

Die Grundsteuer hat im Jahr 2020 in Hessen ein Aufkommen von 1,26 Milliarden Euro erbracht, das den Städten und Gemeinden zusteht. Aus Sicht der hessischen Wirtschaft muss die neue Regelung unbürokratisch und aufkommensneutral sein, d. h. insgesamt ohne Mehrbelastungen von Bürgern und Betrieben erfolgen. Zudem darf die neue Grundsteuer keine Bremse für zusätzlichen Wohnungsbau und private Investitionen in Immobilien sein.

Im Mai 2020 wurden von der schwarz-grünen Landesregierung Eckpunkte eines Flächenmodells mit einem Lage-Faktor vorgestellt. Dieses Flächen-Faktor-Verfahren ist gegenüber dem wertbezogenen Bundesmodell transparenter, unbürokratischer, weniger streitanfällig und weniger kompliziert. Auch für die Finanzverwaltung stellt das Flächen-Faktor-Verfahren deutlich weniger Aufwand dar. Die angekündigte Abweichung Hessens vom komplizierten Bundesmodell zugunsten einer Berechnung, die auf das Flächenmodell aufbaut, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Im April 2021 hat die FDP-Fraktion im Hessischen Landtag einen Gesetzentwurf für ein hessisches Grundsteuergesetz vorgelegt. Darin wird auf ein reines Flächenmodell abgestellt. Es ist noch einfacher als die Eckpunkte der Landesregierung und enthält bspw. keine unnötigen wertabhängigen Komponenten wie einen Lage-Faktor.

Zudem muss gelten, dass das hessische Grundsteuermodell nicht zu Steuererhöhungen oder Lastenverschiebungen für Unternehmen führen darf. Die im Grundsteuergesetz vorgesehene Begünstigung der Steuermesszahl (§ 15 Abs. 2 bis 4 GrStG) bspw. für kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften stellt eine willkürliche Begünstigung dar, die abgelehnt wird. Grundsätzlich gilt, dass das Steuersystem keine neuen Umverteilungselemente braucht.

Die von der schwarz-grünen Landesregierung angekündigte Einführung einer Grundsteuer C in Hessen, mit der baureife Grundstücke höher besteuert würden, ist ebenfalls abzulehnen. Anreize zur Bebauung baureifer Grundstücke können viel wirkungsvoller durch einen investitionsfreundlichen Regulierungsrahmen erfolgen. Aktivitäten im Wohnungsbau lassen sich wirkungsvoller mit den richtigen Anreizen für private Investitionen in den Wohnungsbau steigern, bspw. durch eine Abschaffung der Mietpreisbremse, als durch eine zusätzliche „Baulandsteuer“.

## Fazit

Die VhU spricht sich dafür aus, das hessische Modell der Grundsteuer als einfaches Flächenmodell ohne wertabhängige Komponenten auszugestalten und aufkommensneutral und unbürokratisch umzusetzen. Auf die Erhebung einer erhöhten Grundsteuer durch einen gesonderten Hebesatz für baureife Grundstücke (Grundsteuer C) sollte verzichtet werden.