



HESSISCHER LANDTAG

22. 10. 2025

Kleine Anfrage

**Miriam Dahlke (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Andreas Ewald (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) und
Sascha Meier (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 21.08.2025**

Grundsteuerhebesätze – wie verlässlich sind Empfehlungen der Landesregierung?

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Die Landesregierung hat für die hessischen Kommunen Hebesatzempfehlungen für die neue Grundsteuer B ausgesprochen und diese Empfehlungen öffentlichkeitswirksam in einer Pressekonferenz vorgestellt. Diese Hebesatzempfehlungen sollten aufkommensneutral sein. In den ersten Kommunen, die sich an die Hebesatzempfehlung gehalten haben, zeigen sich bereits jetzt Mindereinnahmen im Vergleich zur alten Grundsteuer.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Ziel der Grundsteuerreform ist eine verfassungskonforme Erhebung der Grundsteuer anhand aktueller Daten. Ein weiteres im Kontext der Grundsteuerreform bundes- und landespolitisch assoziiertes Ziel besteht in der Aufkommensneutralität für die Kommunen. Der Gesetzgeber wollte, dass die Reform und die damit verbundenen Änderungen der Steuermessbeträge strukturell weder zu einem Mehr- noch zu einem Minderaufkommen führen. Bezogen auf die einzelne Stadt oder Gemeinde bedeutet Aufkommensneutralität, dass sie – trotz neuer Besteuerungsgrundlage – rechnerisch das bisherige Grundsteueraufkommen erzielt. Die Hebesatzempfehlungen stellen dabei eine Hilfestellung für die Kommunen dar.

Die Entscheidung über den konkreten Hebesatz treffen die Städte und Gemeinden im Rahmen der ihnen verfassungsmäßig zustehenden kommunalen Selbstverwaltung und entsprechend den individuellen haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen. Insoweit ist die Festsetzung der Hebesätze eine rein kommunale Entscheidung, und es kann sich bei den Hebesatzmitteilungen lediglich um Empfehlungen handeln. Diese Eigenverantwortung der Kommunen für die Hebesatzfestsetzung war vom ersten Tag der Hebesatzveröffentlichungen Bestandteil der öffentlichen Kommunikation und der Kommunikation mit den Kommunen in den Empfehlungsschreiben der Hessischen Steuerverwaltung.

Diese Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1 Welche Erkenntnisse hat die Landesregierung zum jetzigen Zeitpunkt über Mindereinnahmen bei den Kommunen nach Einführung der neuen Grundsteuer B?
- Frage 2 In wie vielen Kommunen ist dies nicht auf bestimmte Kasseneffekte wie z. B. Stundungen, Erlasse oder Nachzahlungen zurückzuführen?

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 1 und 2 gemeinsam beantwortet.

Für Erkenntnisse über Mindereinnahmen bei den Kommunen ist es zum jetzigen Zeitpunkt noch zu früh.

Die Jahres-Grundsteuer wird in der Regel zu je einem Viertel an vier Vorauszahlungsterminen erhoben, zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres (§ 28 Abs. 1 Grundsteuergesetz). Ein vollständiger Überblick über die kommunalen Einnahmen aus der Grundsteuer im Jahr 2025 kann sich somit frühestens ab Mitte November 2025 ergeben.

Frage 3 Sofern die Mindereinnahmen nicht auf Gründe unter 2. zurückzuführen sind, liegen der Landesregierung Erkenntnisse über falsch berechnete Hebesatzempfehlungen vor?

Frage 4 Falls ja: Welche Höhe haben die Mindereinnahmen landesweit?

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 3 und 4 gemeinsam beantwortet.

Auf Grundlage der vorliegenden Daten liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Hebesatzempfehlungen unzutreffend sind, um die in der Vorbemerkung dargestellte Aufkommensneutralität sicherzustellen.

Am 5. Juni 2024 wurden jeder hessischen Kommune individuelle und unverbindliche Hebesatzempfehlungen für die Grundsteuer A und die Grundsteuer B für das Jahr 2025 zugesandt. Grundlage waren die am 10. Mai 2024 vorliegenden Veranlagungsdaten und die der Hessischen Steuerverwaltung zu diesem Zeitpunkt bekannten aktuellen Hebesätze der Kommunen. Bereits zum Zeitpunkt dieser erstmaligen Hebesatzempfehlungen wurden für die bis dahin noch offenen Fälle, für die noch keine Veranlagungsdaten vorlagen, anhand wissenschaftlich fundierter Berechnungsmethoden und unter Begleitung durch die Forschungsstelle Künstliche Intelligenz des Finanzamts Kassel sowie das Institut für Mathematik im Fachbereich Stochastik der Universität Kassel verlässliche Prognosen ermittelt. So war es der Hessischen Steuerverwaltung möglich, bereits zu diesem Zeitpunkt Empfehlungen mit hohem Detaillierungsgrad auszusprechen.

In der Folgezeit sind die Hebesatzempfehlungen parallel zur weiteren Bearbeitung der Grundsteuerreform in den Finanzämtern geprüft worden. Sofern sich im Einzelfall nennenswerte Abweichungen ergeben haben, wurden den einzelnen betroffenen Kommunen aktualisierte Hebesatzempfehlungen zur Verfügung gestellt. Flächendeckend haben sich keine nennenswerten Abweichungen ergeben.

Unweigerlich ergehen im Rahmen von Rechtsbehelfsverfahren oder infolge von Änderungsanträgen auch geänderte Grundsteuermessbescheide, wobei in Hessen keine hohe Zahl an Einsprüchen zu verzeichnen ist. Bis Ende Juli 2025 wurden hessenweit lediglich rund zehn Prozent der Bescheide über den Grundsteuermessbetrag zum Stichtag 1. Januar 2022 (gesetzlich vorgegebener Hauptveranlagungszeitpunkt) mit einem Einspruch angefochten, was auch im Bundesvergleich niedrig ist. Ein Großteil der Einsprüche richtet sich zudem gegen die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerreform selbst und hat keinen Bezug zur konkreten Berechnung des Grundsteuermessbetrags.

Die den individuellen Hebesatzbeschlüssen der hessischen Städte und Gemeinden zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen sind der Hessischen Steuerverwaltung nicht bekannt und können demzufolge weder nachvollzogen noch bewertet werden.

Frage 5 Plant die Landesregierung Kommunen zu unterstützen, die trotz Befolgung der Hebesatzempfehlungen Mindereinnahmen zu verzeichnen haben?

Aufgrund des neuen Flächen-Faktor-Modells ergeben sich vor allem bei Kommunen im ländlichen Raum mit relativ großen Grundstücken Veränderungen bei den Steuermessbeträgen. Bei einer aufkommensneutralen Anpassung des jeweiligen individuellen Hebesatzes wirkt sich die Neuregelung jedoch nicht direkt auf die Steuereinnahmen der Kommunen aus. Allerdings sind einige Kommunen indirekt über den Kommunalen Finanzausgleich (KFA) betroffen, da das Hessische Finanzausgleichsgesetz für die Grundsteuer nur einen einzigen Hebesatz, den Nivellierungshebesatz, kennt.

In Kommunen mit insgesamt gestiegenen Steuermessbeträgen wurde zur Wahrung der Aufkommensneutralität eine Senkung des Hebesatzes für die Grundsteuer B empfohlen. In einigen Kommunen liegt der empfohlene Hebesatz dadurch unterhalb des geltenden Nivellierungshebesatzes von 365 Prozent. Die Auswirkungen auf die Höhe der Schlüsselzuweisungen und die Kreisumlage würden erstmals bei der Ermittlung der Schlüsselzuweisungen im KFA für das Jahr 2026 auftreten, da in diese Berechnung die Steuereinnahmen des 2. Halbjahres 2024 und des 1. Halbjahres 2025 einfließen.

Um den durch die reformbedingten Veränderungen der Grundsteuermessbeträge induzierten Auswirkungen im KFA Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Evaluation des KFA für die Jahre 2026 und 2027 eine Anpassung der Nivellierungshebesätze vorgesehen. Darüber hinaus prüft das Hessische Ministerium der Finanzen weitere unterstützende Maßnahmen, um eine einvernehmliche und für die betroffenen Kommunen zielführende Lösung zu finden.

Frage 6 Welche Ursachen liegen den fehlerhaften Hebesatzempfehlungen zu Grunde?

Fehlerhafte Hebesatzempfehlungen sind nicht bekannt.

Frage 7 Vor dem Hintergrund der vielfach geäußerten Kritik, dass die Hebesatzempfehlungen nicht aufkommensneutral seien, würde die Landesregierung mit dem Wissen von heute erneut die Hebesatzempfehlungen in dieser Form veröffentlichen?

Die Hebesatzempfehlungen sowie deren Veröffentlichung werden nach wie vor als gut und richtig angesehen. Sie waren und sind eine wichtige Hilfestellung für die hessischen Kommunen. Die Veröffentlichung der Hebesatzempfehlungen dient darüber hinaus der Transparenz, Grundsteuersenkungen sowie etwaig notwendige Grundsteuererhöhungen genauso sichtbar zu machen wie in Zeiten ohne Reform. Sie sind im Übrigen auch eine hilfreiche Rechengröße, um die Auswirkungen der Reform abzubilden, wenn in einer Kommune – beispielsweise um den Vorgaben aus einem Haushaltssicherungskonzept Rechnung zu tragen – Erhöhungen des Hebesatzes bereits geplant oder notwendig sind. Dadurch wird es allen Beteiligten ermöglicht, Änderungen im Rahmen der Reform von reformunabhängigen Änderungen unterscheiden zu können.

Wiesbaden, 14. Oktober 2025

In Vertretung:
Dr. Kaesbach