



HESSISCHER LANDTAG

21. 04. 2026

Kleine Anfrage

**Miriam Dahlke (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN),
Andreas Ewald (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
und Sascha Meier (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 05.03.2026**

Grundsteuerreform in Hessen – Umgang mit fehlerhaften Hebesatzempfehlungen des Landes

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Grundsteuerreform hat die Hessische Steuerverwaltung den Kommunen angeblich aufkommensneutrale Hebesatzempfehlungen übermittelt. Bereits in der Antwort auf die Kleine Anfrage, Drucksache 21/2564, hatte die Landesregierung darauf verwiesen, dass noch nicht hinreichende Erkenntnisse zur abschließenden Bewertung vorlägen. Inzwischen häufen sich Berichte, dass trotz Anwendung der Hebesatzempfehlungen des Landes, die Kommunen teilweise geringere Grundsteuereinnahmen erzielen als vor der Reform. Dies betrifft auch Kommunen, die sich an den vom Land kommunizierten Empfehlungen zur aufkommensneutralen Ausgestaltung orientiert haben. Das Grundsteueraufkommen hat erheblichen Einfluss auf die Haushaltslage der Kommunen. Wenn die Landesregierung Hebesatzempfehlungen für die Grundsteuer öffentlichkeitswirksam veröffentlicht, dann müssen sich die Kommunen auf die Validität dieser Empfehlungen verlassen können. Falls diese Empfehlungen nicht zur Aufkommensneutralität der Grundsteuereinnahmen führen, muss die Landesregierung die Plausibilität der Empfehlungen nachvollziehbar darstellen. Die Landesregierung steht in der Verantwortung, die kommunale Ebene nicht mit pauschalen Hinweisen auf „Einzelfälle“ oder „Eigenverantwortung“ allein zu lassen, sondern die landesweit eingesetzte Methodik und deren Wirkungen nachvollziehbar offenzulegen.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Primäres und zwingendes Ziel der Grundsteuerreform war eine verfassungskonforme Erhebung der Grundsteuer anhand aktueller Daten. Die Hebesatzempfehlungen sowie deren Veröffentlichung werden nach wie vor als gut und richtig angesehen, um Aufkommensneutralität als ein weiteres im Kontext der Grundsteuerreform bundes- und landespolitisch assoziiertes Ziel zu ermöglichen (Hessisches Grundsteuergesetz, Drucksache 20/6379, Seiten 3 und 15). Sie waren eine wichtige Hilfestellung für die hessischen Kommunen. Die Veröffentlichung der Hebesatzempfehlungen diene darüber hinaus der Transparenz und ermöglicht es allen Beteiligten, Änderungen im Rahmen der Reform von reformunabhängigen Änderungen unterscheiden zu können.

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 an Bestandteil der öffentlichen Kommunikation und der Kommunikation mit den Kommunen in den Empfehlungsschreiben der Hessischen Steuerverwaltung.

Die aktuellen Daten des Statistischen Landesamtes* zu den Grundsteuereinnahmen der hessischen Gemeinden im Jahr 2025 zeigen, dass das Ziel der Aufkommensneutralität landesweit erreicht wurde. Im Jahr 2025 vereinnahmten die hessischen Städte und Gemeinden Grundsteuer B in Höhe von insgesamt rund 1,48 Milliarden Euro gegenüber 1,43 Milliarden Euro im Jahr 2024. Zudem vereinnahmten sie im Jahr 2025 Grundsteuer A in Höhe von insgesamt

*Hessisches Statistisches Landesamt; Statistische Tabellen/ L /II/ 7 - vj - Finanzen - Tabelle 4. Einzahlungen aus der Grundsteuer A und B der hessischen Gemeinden.

19,2 Millionen Euro gegenüber 26,9 Millionen im Jahr 2024. Dieser Rückgang wird dadurch erklärt, dass die Wohnteile von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben künftig nicht mehr der Grundsteuer A unterliegen, sondern der Grundsteuer B und sich im dortigen Aufkommen wiederfinden. Bei den Hebesatzempfehlungen wurde dieser Verschiebeeffect berücksichtigt.

In Summe sind die Einnahmen der Grundsteuer A und B in Hessen damit von 1,46 Milliarden Euro im Jahr 2024 auf 1,5 Milliarden Euro im Jahr 2025 gestiegen. Diese Zahlen unterstreichen die Validität der Hebesatzempfehlungen durch die Hessische Steuerverwaltung.

Die Finanztip Stiftung titelte in einer Pressemitteilung vom 27. September 2024 (→ <https://www.presseportal.de/pm/112681/5874025>), dass neun Länder mit Hebesatzempfehlungen oder sogenannten „Transparenzregister“ für faire Grundsteuern sorgten, darunter auch Hessen. Lediglich in drei Ländern – Freistaat Bayern, Sachsen-Anhalt und Freistaat Thüringen – gebe es keine Transparenzbestrebungen. Dies verdeutlicht, wie wichtig die mit den Hebesatzempfehlungen erreichte Transparenz aus Sicht der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler ist.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1 Nach welchen fachlichen Kriterien definiert die Landesregierung im Zusammenhang mit den Hebesatzempfehlungen die Begriffe „zutreffend“ und „nennenswerte Abweichung“?
- Frage 2 Welche Datengrundlagen, Datenarten und Stichtage hat die Landesregierung für die Erstellung und spätere Fortschreibung der Hebesatzempfehlungen verwendet?
- Frage 3 Nach welcher Methodik hat die Landesregierung offene oder noch nicht abschließend bearbeitete Fälle bei der Berechnung der Hebesatzempfehlungen prognostisch berücksichtigt?
- Frage 6 Für wie viele hessische Kommunen wurden seit der ersten Übermittlung der Hebesatzempfehlungen nachträgliche Aktualisierungen vorgenommen, und wie hoch waren diese Änderungen jeweils?

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 1, 2, 3 und 6 gemeinsam beantwortet.

Grundlage der am 5. Juni 2024 übersandten Hebesatzempfehlungen waren die am 10. Mai 2024 vorliegenden Veranlagungsdaten und die der Hessischen Steuerverwaltung zu diesem Zeitpunkt bekannten aktuellen Hebesätze der Kommunen. In über 95 Prozent aller hessischen Grundsteuerfälle war bis zum vorgenannten Zeitpunkt bereits ein Bescheid über den Grundsteuermessbetrag versandt worden. Für die bis dahin noch offenen Fälle, für die noch keine Veranlagungsdaten vorlagen, wurden anhand wissenschaftlich fundierter Berechnungsmethoden und unter Begleitung durch die Forschungsstelle Künstliche Intelligenz des Finanzamts Kassel (nunmehr TECLION) 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 diese Hebesatzempfehlungen parallel zur weiteren Bearbeitung der Grundsteuerreform in den Finanzämtern und damit parallel zur Aktualisierung der Datengrundlage überprüft worden. Sofern sich im Einzelfall nennenswerte Abweichungen ergeben haben, wurden den einzelnen betroffenen Kommunen aktualisierte Hebesatzempfehlungen zur Verfügung gestellt. Flächendeckend haben sich jedoch keine nennenswerten Abweichungen in den Berechnungen der Hessischen Steuerverwaltung ergeben.

Bereits zum 31. Dezember 2024 waren schließlich 100 Prozent der Hauptveranlagungen für das Grundvermögen erledigt.

Die zugrundeliegenden Veranlagungsdaten wurden den Kommunen als den für die Verwaltung der Grundsteuer zuständigen Behörden gemäß § 31 der Abgabenordnung vollständig bereitgestellt.

- Frage 4 In wie vielen Fällen wurden, aufgeschlüsselt nach Kommunen, Grundsteuerbescheide korrigiert?

In Hessen ist keine hohe Zahl an Einsprüchen zu verzeichnen. Hessenweit wurden lediglich rund zehn Prozent der Bescheide über den Grundsteuermessbetrag zum Stichtag 1. Januar 2022 (gesetzlich vorgegebener Hauptveranlagungszeitpunkt) mit einem Einspruch angefochten. Die – auch im Ländervergleich – niedrige Einspruchsquote spricht für eine allgemein hohe Akzeptanz des Hessischen Grundsteuergesetzes bei den hessischen Grundstückseigentümerinnen und -eigümern. Ein Großteil der Einsprüche richtet sich zudem gegen die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuerreform selbst und hat keinen Bezug zur konkreten Berechnung des Grundsteuermessbetrags.

Eine Aufschlüsselung nach Kommunen wird dabei nicht vorgenommen. Insgesamt gibt es nur geringfügige Abweichungen bei der Anzahl der in den einzelnen hessischen Finanzämtern eingegangenen Rechtsbehelfe. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese auch auf die Kommunen gleichmäßig verteilen.

Frage 5 Wie viele Kommunen haben sich nach der Übermittlung der Hebesatzempfehlung beim Land gemeldet mit dem Hinweis, dass die Anwendung der Hebesatzempfehlung nicht zu einem aufkommensneutralen Grundsteueraufkommen führt?

Statistische Aufzeichnungen über die Anzahl der Eingaben von kommunaler Seite werden nicht geführt. Insgesamt sind vereinzelte Eingaben von Kommunen mit breit gefächerten Anliegen zu verzeichnen.

Wie auch bereits im Rahmen der Beantwortung der Kleinen Anfrage, Drucksache 21/2564, ausgeführt, liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Hebesatzempfehlungen unzutreffend sind.

Frage 7 Wie viele hessische Kommunen erzielen nach Kenntnis der Landesregierung trotz Anwendung der Hebesatzempfehlungen des Landes ein geringeres Grundsteueraufkommen als vor der Reform?

Nach Kenntnis der Landesregierung haben 71 Städte und Gemeinden in Hessen den ihnen vom Land empfohlenen Hebesatz zur Grundsteuer B in genau dieser Höhe beschlossen. Hierbei ist berücksichtigt, dass Nachkommastellen der empfohlenen Hebesätze auf- oder abgerundet wurden.

Von diesen 71 Städten und Gemeinden erzielten im Jahr 2025: ...

- a) 39 ein gegenüber dem Vorjahr nur leicht, nämlich um nicht mehr als fünf Prozent vermindertes Aufkommen der Grundsteuer B. Im Mittel beträgt die Minderung 2,8 Prozent;
- b) 20 ein gegenüber dem Vorjahr um mehr als fünf Prozent vermindertes Aufkommen der Grundsteuer B. Im Mittel beträgt die Minderung 8,1 Prozent. Die maximale Minderung beträgt in einer Kommune 14,7 Prozent.

Angesichts der in der Antwort zu Frage 8 erläuterten Einflussfaktoren und deren Unwägbarkeiten für die Hebesatzempfehlungen sind dies hinreichend treffgenaue Ergebnisse.

Frage 8 Mit welchem Verfahren trennt die Landesregierung bei ihrer Bewertung der Hebesatzempfehlungen methodische Abweichungen von sonstigen Einflussfaktoren auf das Aufkommen, insbesondere von zeitlichen Kasseneffekten?

Die Einflussfaktoren auf das Jahresaufkommen der Grundsteuer in einer Kommune sind vielfältig und im Einzelnen nicht voneinander trennbar.

Schon vor der Grundsteuerreform – betrachtet man beispielhaft den Zeitraum der Jahre 2015 bis 2020 – war bei manchen Kommunen das Aufkommen der Grundsteuer B von einem zum anderen Jahr deutlich gestiegen oder gesunken, obwohl die Hebesätze nicht verändert wurden.

Der Hebesatz war also in diesen Fällen kein Grund für die deutlichen Aufkommensveränderungen. Welche Einflussfaktoren hierfür im Einzelnen ursächlich waren, ist der Landesregierung nicht bekannt. Sie können jedoch auch beim Übergang vom alten zum neuen Grundsteuerrecht aufgetreten sein, ohne mit der Grundsteuerreform in einem kausalen Zusammenhang zu stehen. Es war nicht möglich, solche Effekte im Rahmen der Hebesatzempfehlungen zu antizipieren. Gerade deshalb erweisen sich die Hebesatzempfehlungen angesichts der aktuellen Kassendaten zu den Grundsteuereinnahmen des Jahres 2025 als valide.

Beispielhaft werden Rotenburg an der Fulda, Hofgeismar und Hohenroda genannt. Dort stiegen die Einnahmen aus der Grundsteuer B – trotz unverändertem Hebesatz – im Jahr 2016 gegenüber 2015 um rund 10, 30 beziehungsweise 46 Prozent an. Im Jahr 2017 sanken sie dann gegenüber dem Jahr 2016 um rund 12, 18 beziehungsweise 25 Prozent. Solche gegenläufigen Aufkommensentwicklungen könnten zum Beispiel auf zeitlichen Kasseneffekten beruhen.

Trotz unveränderten Hebesätzen ist das Aufkommen vom einen zum anderen Jahr um zehn Prozent oder mehr gestiegen oder gesunken:			
Stadt / Gemeinde	Aufkommen Jahr	Aufkommen Vorjahr	+ / - in %
2016 gegenüber 2015			
Frankenberg (Eder)	2 397 558	3 571 143	-32,86%
Mengerskirchen	369 574	513 350	-28,01%
Weilmünster	886 677	1 036 543	-14,46%
Eschborn	2 827 236	3 269 128	-13,52%
Elbtal	131 886	147 155	-10,38%
Rotenburg a. d. Fulda	3 183 858	2 891 550	10,11%
Langgöns	1 367 115	1 173 287	16,52%
Guxhagen	518 202	438 566	18,16%
Hofgeismar	1 766 865	1 356 138	30,29%
Hohenroda	537 225	368 361	45,84%
2017 gegenüber 2016			
Hohenroda	404 423	537 225	-24,72%
Hofgeismar	1 451 786	1 766 865	-17,83%
Rotenburg a. d. Fulda	2 798 751	3 183 858	-12,10%
Homburg (Efze)	1 863 385	2 072 592	-10,09%
Obertshausen	4 688 518	4 262 140	10,00%
Büdingen	3 406 352	3 072 032	10,88%
Riedstadt	4 908 989	4 367 328	12,40%
Kirchheim	612 592	537 211	14,03%
2020 gegenüber 2019			
Battenberg (Eder)	674 810	829 998	-18,70%
Schwalbach a. Taunus	1 910 054	2 279 252	-16,20%
Twistetal	302 608	336 805	-10,15%
Ebsdorfergrund	836 545	757 714	10,40%
Frankenberg (Eder)	2 883 934	2 493 809	15,64%
Rotenburg a. d. Fulda	2 793 153	2 328 177	19,97%

(Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt; Statistische Tabellen / L / II / 7 - vj - Finanzen - Tabelle 4. Einzahlungen aus der Grundsteuer B der hessischen Gemeinden.)

Zeitliche Kasseneffekte ergeben sich im Wesentlichen aus den gesetzlichen Regelungen zur Fälligkeit. Die Grundsteuer wird grundsätzlich zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig (§ 28 GrStG). Nachzahlungen von Steuerbeträgen, welche die geleisteten Vorauszahlungen übersteigen, werden einen Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig, Erstattungen direkt nach der Bekanntgabe (§§ 30, 31 GrStG). Auch aus Stundungen und Aussetzungen der Vollziehung können sich zeitliche Kasseneffekte ergeben.

Die Landesregierung hat bei der Präsentation der Hebesatzempfehlungen darauf hingewiesen, dass sich die „rechnerische“ Aufkommensneutralität aufgrund verschiedener Effekte später nicht eins zu eins in den Kassendaten widerspiegeln können.

- Frage 9 Welche konkrete Unterstützung, welches standardisierte Verfahren und welche zuständigen Ansprechpartner bietet die Landesregierung Kommunen an, die bei Anwendung der Hebesatzempfehlungen geringere Einnahmen aus der Grundsteuer erzielen, als vor der Reform?
- Frage 10 Plant die Landesregierung eine landesweite Evaluation der Hebesatzempfehlungen und ihrer tatsächlichen Wirkungen auf die kommunalen Haushalte?
Wenn ja: Wann und in welcher Form wird diese veröffentlicht?

Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 9 und 10 gemeinsam beantwortet.

Die Städte und Gemeinden haben im Rahmen ihrer verfassungsrechtlich zustehenden Hebesatzautonomie in Abhängigkeit von ihrem Finanzbedarf eigenverantwortlich über die in ihrem Stadt beziehungsweise Gemeindegebiet geltenden Hebesätze zu entscheiden. Sie waren deshalb nicht an die Hebesatzempfehlungen des Landes gebunden und konnten in besserer Kenntnis der eigenen Daten und Haushaltslage von den Hebesatzempfehlungen des Landes abweichen. Insbesondere 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.

Zur Klärung von Einzelsachverhalten besteht für die Kommunen die Möglichkeit zur jederzeitigen Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Finanzamt.

Wiesbaden, 7. April 2026

Prof. Dr. R. Alexander Lorz