



# HESSISCHER LANDTAG

25. 03. 2025

Plenum

## Gesetzentwurf

### Fraktion der Freien Demokraten

#### Gesetz zur Einführung einer Erlassregelung in das Hessische Grundsteuergesetz (HGrStG)

##### A. Problem

Das hessische Grundsteuergesetz enthält bislang keine Härtefallregelung.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform kam und kommt es jedoch teilweise zu deutlichen Mehrbelastungen infolge der Neubewertung der Grundstücke. Hier- von können sowohl Vereine (soweit nicht gemeinnützig und daher steuerbefreit) als auch Grundbesitzer betroffen sein, deren Grundstücke mit älteren, nicht mehr wie ursprünglich genutzten Gebäuden bebaut sind, welche nunmehr der Grundsteuer B unterfallen.

Bei einem Teil der steuerpflichtigen Grundstückseigentümer kommt es also im Zusammen- hang mit der Grundsteuerreform in Hessen und dem damit verbundenen Systemwechsel hin zum aktuell gültigen Flächen-Faktor-Verfahren mit Inkrafttreten des neuen Grund- steuergesetzes zu einer deutlich höheren Belastung mit Grundsteuer, als dies nach der alten (verfassungswidrigen) Besteuerung der Fall war.

Gerade im ländlichen Raum ist von einer Häufung von unbilligen Mehrbelastungen infolge der Grundsteuerreform auszugehen. Dies folgt aus dem Umstand, dass es gerade im länd- lichen Raum oft größere Grundstücke gibt, und dort meist nur wenige Menschen wohnen. Scheunen, die zum Grundstück gehören, werden, so die Landwirtschaft offiziell eingestellt worden ist, nunmehr der Grundsteuer B zugeordnet.

Bei von Vereinen genutzten Grundstücken findet sich häufig ein Sportlerheim o. Ä., in welchem eine Vereinsgaststätte angesiedelt ist, welche der Verein in eigener Regie führt und die überwiegend geselligen Veranstaltungen dient.

Zwar ist der Grundbesitz eines, zum Beispiel gemeinnützigen Sportvereins von der Grund- steuer befreit, soweit dieser auf seinem Grundbesitz unmittelbar gemeinnützige Zwecke, hier „Förderung des Sports“, verfolgt (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG und § 7 GrStG). Eine Grundsteuerbefreiung kann dem Verein daher für die Umkleide-, Dusch-, Bade- und ähnlichen Versorgungsräume gewährt werden. Jedoch sind Räume, die überwiegend der Geselligkeit dienen, von der Grundsteuerbefreiung ausgeschlossen. Daher ist für die Vereinsgaststätte ein anteiliger Grundsteuerwert festzustellen, der die Grundlage für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages und die zu erhebende Grundsteuer ist (§ 8 Abs. 1 GrStG).

##### B. Lösung

Da das HGrStG nur insoweit Geltung beansprucht, als es vom Grundsteuerrecht des Bundes abweicht, gelten die sachlich begrenzten Befreiungs- und Minderungsmöglich- keiten der §§ 32 ff. GrStG (sowie die Billigkeitsvorschriften der §§ 163, 227 Abgabenord- nung) unmittelbar auch in Hessen.

In Anlehnung an die Billigkeitsvorschriften der Abgabenordnung ist in das HGrStG eine neue Erlassregelung aufzunehmen, wonach Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldver- hältnis in bestimmten Fällen erlassen werden können. Danach können Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis erlassen werden, soweit nach dem durch das HGrStG vor- geschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt.

Insoweit soll den Gemeinden mit Blick auf unbillige Härten, die sich aufgrund des Systemwechsels ergeben, Ermessen bei der Erhebung der Grundsteuer eingeräumt werden.

Damit obliegt die Entscheidung darüber für jeden Einzelfall allein der jeweiligen Gemeinde. Außerdem muss die unangemessen hohe Steuerbelastung durch den Systemwechsel bedingt sein. Das bedeutet, es muss ein Vergleich zwischen der bisherigen Grundsteuer auf Basis der Einheitswerte und der neuen Grundsteuerbelastung auf Grundlage des Flächen-Faktor-Modells angestellt werden.

**C. Befristung**

Keine.

**D. Alternativen**

Keine.

**E. Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz zur Einführung einer Erlassregelung  
in das Hessische Grundsteuergesetz  
(HGrStG)**

Vom

**Artikel 1  
Änderung des Hessischen  
Grundsteuergesetzes (HGrStG)**

Das Hessische Grundsteuergesetz vom 15. Dezember 2021 (GVBl. S. 906), wird wie folgt geändert:

Es wird folgender § 14a (neu) eingefügt:

„§ 14a  
Erweiterter Erlass

(1) Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis können erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt. Die §§ 163 und 227 AO sowie §§ 32 bis 34 GrStG bleiben unberührt.

(2) Ein Fall des Abs. 1 Satz 1 kann insbesondere vorliegen bei wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens,

1. wenn die Lage erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht,
2. wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist,
3. bei einer Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenanteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird, oder
4. wenn sich das Gebäude im Eigentum eines gemeinnützigen Vereins befindet und das Gebäude überwiegend durch den Verein zu geselligen Veranstaltungen genutzt wird.“

**Artikel 2  
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

**Begründung:****A. Allgemein**

Das hessische Grundsteuergesetz enthält bislang keine Härtefallregelung.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform kam und kommt es jedoch teilweise zu deutlichen Mehrbelastungen infolge der Neubewertung der Grundstücke. Hiervon können sowohl Vereine (soweit nicht gemeinnützig und daher steuerbefreit) als auch Grundbesitzer betroffen sein, deren Grundstücke mit älteren, nicht mehr wie ursprünglich genutzten Gebäuden bebaut sind, welche nunmehr der Grundsteuer B unterfallen.

Bei einem Teil der steuerpflichtigen Grundstückseigentümer kommt es also im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform in Hessen und dem damit verbundenen Systemwechsel hin zum aktuell gültigen Flächen-Faktor-Verfahren mit Inkrafttreten des neuen Grundsteuergesetzes zu einer deutlich höheren Belastung mit Grundsteuer, als dies nach der alten (verfassungswidrigen) Besteuerung der Fall war.

Gerade im ländlichen Raum ist von einer Häufung von unbilligen Mehrbelastungen infolge der Grundsteuerreform auszugehen. Dies folgt aus dem Umstand, dass es gerade im ländlichen Raum oft größere Grundstücke gibt, und dort meist nur wenige Menschen wohnen. Scheunen, die zum Grundstück gehören, werden, so die Landwirtschaft offiziell eingestellt worden ist, nunmehr der Grundsteuer B zugeordnet.

Bei von Vereinen genutzten Grundstücken findet sich häufig ein Sportlerheim o. Ä., in welchem eine Vereinsgaststätte angesiedelt ist, welche der Verein in eigener Regie führt und die überwiegend geselligen Veranstaltungen dient.

Zwar ist der Grundbesitz eines, zum Beispiel gemeinnützigen Sportvereins von der Grundsteuer befreit, soweit dieser auf seinem Grundbesitz unmittelbar gemeinnützige Zwecke, hier „Förderung des Sports“, verfolgt (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b GrStG und § 7 GrStG). Eine Grundsteuerbefreiung kann dem Verein daher für die Umkleide-, Dusch-, Bade- und ähnlichen Versorgungsräume gewährt werden. Jedoch sind Räume, die überwiegend der Geselligkeit dienen, von der Grundsteuerbefreiung ausgeschlossen. Daher ist für die Vereinsgaststätte ein anteiliger Grundsteuerwert festzustellen, der die Grundlage für die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages und die zu erhebende Grundsteuer ist (§ 8 Abs. 1 GrStG).

**B. Im Einzelnen**

Zu Artikel 1 (Änderung des Hessischen Grundsteuergesetzes)

Zu Nr. 1 (§ 14a (neu) GrStG)

Durch die Einführung des § 14a (neu) in das Hessische Grundsteuergesetz soll den Gemeinden mit Blick auf unbillige Härten, die sich aufgrund des Systemwechsels nach der Grundsteuerreform ergeben, ein Ermessen bei der Erhebung der Grundsteuer eingeräumt werden.

Damit obliegt die Entscheidung darüber für jeden Einzelfall allein der jeweiligen Gemeinde. Außerdem muss die unangemessen hohe Steuerbelastung durch den Systemwechsel bedingt sein. Das bedeutet, es muss ein Vergleich zwischen der bisherigen Grundsteuer auf Basis der Einheitswerte und der neuen Grundsteuerbelastung auf Grundlage des Flächen-Faktor-Modells angestellt werden.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Regelt das Inkrafttreten des Änderungsgesetzes.

Wiesbaden, 18. März 2025

Der Fraktionsvorsitzende:  
**Dr. Stefan Naas**