

# wirtschafts — dialoge

5 | 2021

Das Mitgliedermagazin der Industrie- und  
Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar



Konzepte und Impulse  
für eine lebendige Mitte

## INNENSTADT NEU DENKEN

### ROHSTOFFMÄRKTE

Preissteigerungen,  
Lieferengpässe und  
kostenintensive Logistik:  
Corona sorgt für  
heftige Verwerfungen  
— 28

### CO<sub>2</sub>-BILANZ

Mit diesem Online-  
Tool können Sie den  
Fußabdruck Ihres  
Unternehmens  
kostenfrei berechnen  
— 37

### ZUM ABSCHIED

Ein Blick zurück  
auf das Wirken des  
ehemaligen IHK-  
Hauptgeschäftsführers  
Dr. Uwe Vetterlein  
— 46

BIOMARKT



IHK

Darmstadt  
Rhein Main Neckar



Peter Degel, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht  
und Partner der MOOG Partnerschaftsgesellschaft, Darmstadt



Für die neue hessische Grundsteuer sollen Baujahr  
und Ausstattung des Gebäudes keine Rolle mehr spielen.

## Grundsteuerreform – das hessische Modell

Die Grundsteuer ist eine feste Größe in der Kalkulation der Belastungen – für alle Grundeigentümer und durch die Umlage auch für Mieter. 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden: Das bisherige Berechnungsverfahren ist nicht verfassungskonform, weil die Bemessungsgrundlage die veränderten Wertverhältnisse nicht zutreffend abbildet.

In der Folge haben Bundestag und Bundesrat anhand verschiedener Modelle politisch um eine Neuregelung gerungen. Ende 2019 haben sie sich auf einen grundsätzlichen Weg mit Öffnungsoptionen für die Bundesländer geeinigt. Hessen hat nun im Juni 2021 entschieden, von dieser Öffnungsklausel Gebrauch zu machen, und ein eigenes Modell vorgelegt, welches nach Aussage von Finanzminister Michael Boddenberg »gerecht, einfach und verständlich« sein soll. Das Modell wird wohl bis Jahresende als Gesetz verabschiedet.

### Das Flächen-Faktor-Verfahren

Grundlage des hessischen Modells ist das Flächen-Faktor-Verfahren. Für die Bewertung werden sogenannte Flächenbeiträge für die Grundstücksfläche, die Wohnfläche sowie für die nicht Wohnzwecken dienende Fläche des Gebäudes ermittelt. Diese Flächenbeiträge werden unterschiedlich gewichtet, der Schwerpunkt liegt auf der Grundstücksfläche und der Gebäudefläche »Nicht-Wohnen«. Hierauf wird dann ein Faktor angewandt. Der ergibt sich aus dem Verhältnis des Bodenrichtwerts der Zone (Stichtag 1. Januar 2022), in dem das Grundstück liegt,

zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde. Auf diese individuelle Messzahl werden die Gemeinden ihre neu zu beschließenden Hebesätze anwenden und die jeweilige Grundsteuer festsetzen.

Bei den auf Bodenrichtwerten basierenden Faktoren werden größere Grundstücke in teurer Lage eine deutlich höhere Steuerbelastung erfahren. Auch bei älteren und größeren Immobilien wird die Grundsteuer gegenüber kleinen Neubauten verhältnismäßig höher ansteigen, da im neuen Grundsteuerrecht Baujahr und Ausstattung des Gebäudes keine Rolle mehr spielen. Das ist der wesentliche Unterschied zur bisherigen Rechtslage.

Es bleibt abzuwarten, ob die Grundsteuerreform – wie angekündigt – tatsächlich nicht zu einer Erhöhung des Steueraufkommens der Kommunen führen wird, sondern nur zu einer Umverteilung der Steuerlast. Allerdings wird die Grundsteuerbelastung in Zukunft steigen, weil die Anknüpfung an die Bodenrichtwerte, die in den letzten Jahren erheblich anwachsen und weiter steigen werden, zu einer gewissen Dynamik führt. Sicher werden aber die Mieten mit den Nebenkosten steigen, weil Vermieter die höhere Grundsteuer auf ihre Mieter umlegen dürfen.

[www.moogpartner.de](http://www.moogpartner.de)

**MOOG** PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB  
STEUERBERATER | RECHTSANWÄLTE | WIRTSCHAFTSPRÜFER | NOTARE