

## Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer

Hierbei handelt es sich um ein „lebendes“ Dokument, das kontinuierlich fortgeschrieben und aktualisiert wird.

### Allgemeine Fragen

Was ist die Grundsteuer?

Die Grundsteuer ist eine Objektsteuer, die ohne Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse und der subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners an den Grundbesitz anknüpft. Das Aufkommen an Grundsteuer steht in voller Höhe Wiesbaden (als Gemeinde) zu.

Wie hoch ist die neue Grundsteuer?

Die Wiesbadener Stadtverordnetenversammlung hat am Mittwochabend, 18. Dezember, die neuen Hebesätze für die Grundsteuer beschlossen. Damit gelten ab 1. Januar 2025 folgende Hebesätze:

Grundsteuer A: 341,01 %

Grundsteuer B: 690,06 %

Wer muss die Grundsteuer zahlen?

Schuldner der Grundsteuer ist die (wirtschaftliche) Eigentümerin oder der (wirtschaftliche) Eigentümer des Grundbesitzes (Steuergegenstand). Dies gilt unabhängig davon, ob das Grundstück oder die Immobilie selbst genutzt, vermietet, verpachtet wird oder ein Nießbrauchrecht besteht.

Ist der Steuergegenstand mehreren Personen zuzurechnen, so sind sie Gesamtschuldner.

Ich habe eine konkrete Frage zu der Bewertung meines Grundstücks im Stadtgebiet Wiesbaden. An wen kann ich mich wenden?

Wenden Sie sich bitte an das Finanzamt Wiesbaden unter der Rufnummer 0611 813-0. Die telefonischen Sprechzeiten sind von montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr.

Weitere Informationen zu den Kontaktmöglichkeiten entnehmen Sie folgender Website des Finanzamtes Wiesbaden: [Finanzamt Wiesbaden | Ihr digitales Finanzamt Hessen](#)

Bleibt das SEPA-Mandat weiterhin gültig?

Auf Ihrem Grundsteuerbescheid ist ersichtlich, ob Sie ein SEPA-Mandat erteilt haben.

Falls Sie uns noch kein SEPA-Mandat erteilt haben und möchten dies noch nachholen, können Sie sich das Formular für das SEPA-Basis-Lastschriftmandat auf der Homepage der Stadt Wiesbaden herunterladen und ausfüllen ([SEPA-Basis-Lastschrift-Mandat erteilen](#)). Anschließend kann das unterschriebene Formular entweder per E-Mail an das Organisationspostfach [zahlungsinfo@wiesbaden.de](mailto:zahlungsinfo@wiesbaden.de) oder per Post an das Kassen- und Steueramt gesendet werden.

Meine Bankverbindung hat sich geändert und ich möchte Ihnen meine neue Bankverbindung mitteilen. Was muss ich tun?

Bitte laden Sie sich das Formular für das SEPA-Basis-Lastschriftmandat auf der Homepage der Stadt Wiesbaden herunter und füllen es aus ([SEPA-Basis-Lastschrift-Mandat erteilen](#)). Anschließend kann das unterschriebene Formular entweder per E-Mail an das Organisationspostfach [zahlungsinfo@wiesbaden.de](mailto:zahlungsinfo@wiesbaden.de) oder per Post an das Kassen- und Steueramt gesendet werden.

## Fragen rund um die Reform

Warum gibt es eine neue Grundsteuer?

Die bisherige Grundsteuer stützt sich auf veraltete Bewertungsgrundlagen aus dem Jahr 1964. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 die bisherigen Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und eine gesetzliche Neuregelung ab dem Jahr 2025 gefordert. Daher müssen die alten Berechnungsgrundlagen ab 2025 in ganz Deutschland durch eine neue Grundsteuer ersetzt werden.

Warum muss die Stadt Wiesbaden eine neue Grundsteuer-Hebesatzsatzung erlassen?

Die Grundsteuerreform wird zum 1. Januar 2025 wirksam. Ohne den Erlass einer Grundsteuer-Hebesatzsatzung gäbe es keine Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer ab 1. Januar 2025, da die Erhebung der Grundsteuer basierend auf dem alten Recht verfassungsrechtlich ausgeschlossen ist.

Wie erhält die Stadt Wiesbaden die Daten und wie ist die aktuelle Datenlage?

Die Stadt Wiesbaden erhält die Daten vom Finanzamt. Die Datenübermittlung erfolgt größtenteils elektronisch. Aktuell liegen der Stadt Wiesbaden ca. 98 % der Messbescheide für das Jahr 2025 vor.

Wann bekomme ich den neuen Grundsteuerbescheid für die Grundsteuer?

Die Grundsteuerbescheide wurden am 22.01.2025 versendet.

Wann muss ich die Grundsteuer zahlen?

Die erste Quartalszahlung ist zum 27. Februar 2025 fällig. Die restlichen Fälligkeiten sind der 15. Mai, 15. August und 17. November. Die einzelnen Beträge sind auf Ihrem Grundsteuerbescheid ersichtlich. In den Folgejahren sind die Fälligkeiten der 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November.

Falls Sie für die Grundsteuer die Jahreszahlung beantragt haben, ist Ihre erste Fälligkeit der 01.07.2025. Auch diese Information können Sie Ihrem Grundsteuerbescheid entnehmen.

Falls Sie uns noch kein SEPA-Mandat erteilt haben und möchten dies noch nachholen, können Sie sich das Formular für das SEPA-Basis-Lastschriftmandat auf der Homepage der Stadt Wiesbaden herunterladen und ausfüllen ([SEPA-Basis-Lastschrift-Mandat erteilen](#)). Anschließend kann das unterschriebene Formular entweder per E-Mail an das Organisationspostfach [zahlungsinfo@wiesbaden.de](mailto:zahlungsinfo@wiesbaden.de) oder per Post an das Kassen- und Steueramt gesendet werden.

Ich möchte auf eine jährliche Zahlweise der Grundsteuer umstellen. Was muss ich tun?

Auf Antrag kann auch die jährliche Zahlung zum 1. Juli erfolgen. Der Antrag auf Änderung der Fälligkeit muss bis zum 30. September dem Kassen- und Steueramt vorliegen, damit er für die kommenden Jahre berücksichtigt werden kann (vgl. § 28 Grundsteuergesetz).

Ich habe aktuell einen Dauerauftrag bei der Bank zum Überweisen der Grundsteuer eingerichtet. Muss ich diesen anpassen?

Da sich in der Regel aufgrund der neuen Berechnung Ihres Messbetrages auch die zu zahlende Grundsteuer verändert, ist es notwendig den Dauerauftrag auf den im Grundsteuerbescheid angegebenen Betrag anzupassen. Zusätzlich ist der abweichende Fälligkeitstermin am 27. Februar 2025 zu berücksichtigen.

Gibt es auch weiterhin die Kleinbetragsregelung unter 10 Euro?

Ja, auch weiterhin wird keine Grundsteuer unter 10 Euro festgesetzt. Falls Sie von dieser Regelung betroffen sind, können Sie dies auf Ihrem Grundsteuerbescheid nachlesen.

Warum gibt es Unterschiede, sodass manche mehr und manche weniger Grundsteuer zahlen als bisher?

Mit der Grundsteuerreform gibt es in Hessen einen Wechsel von einer wertbezogenen Berechnung auf Grundlage des Einheitswertes zu einem Flächen-Faktor-Verfahren. Dieses Verfahren steht für ein schlankes Grundsteuermodell, das vergleichsweise wenige Angaben in der Erklärung zum Grundsteuermessbetrag benötigt. Aufgrund dieser Änderung des Berechnungsmodells kommt es zwangsläufig zu einer Änderung der Messbeträge und damit auch der zu zahlenden Grundsteuer.

Generell soll die Grundsteuerreform aufkommensneutral durchgeführt werden. Das bedeutet, dass das jährliche Grundsteueraufkommen in jeder Gemeinde durch die Reform weder steigen noch sinken soll. Verändern kann sich aber die Höhe der einzelnen Grundsteuerzahlungen. Manche Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen mehr Grundsteuer, andere weniger. Das ist die unausweichliche Konsequenz aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts.

Die Landesfinanzverwaltung hat eine aufkommensneutrale Hebesatzempfehlung für die Stadt Wiesbaden veröffentlicht. Bei den festgesetzten Hebesätzen (Grundsteuer A 341,01 %,

Grundsteuer B 690,06 %) wurde sich an die Empfehlung der Landesfinanzverwaltung gehalten.

Ich habe bereits einen Einspruch gegen den Grundsteuermessbetragsbescheid beim Finanzamt aufgrund falscher Daten oder Einwendungen gegen die Verfassungsmäßigkeit des Hessischen Grundsteuergesetzes eingelegt. Muss ich auch bei der Stadt Wiesbaden einen Widerspruch gegen meinen Grundsteuerbescheid einlegen?

Nein, in diesem Fall ist ein zusätzlicher Widerspruch nicht notwendig. Wir bitten Sie jedoch, uns über den beim Finanzamt eingelegten Einspruch zu informieren.

Gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Wiesbaden kann Widerspruch eingelegt werden, wenn z. B. Einwendungen gegen die Steuerberechnung durch die Anwendung des Hebesatzes bestehen oder Festsetzungen aus dem Steuermessbescheid vom Finanzamt durch die Stadt Wiesbaden falsch übernommen wurden.

Was muss ich beim Einlegen eines Widerspruchs gegen den Grundsteuerbescheid bei der Stadt Wiesbaden beachten?

Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Grundsteuerbescheids bei dem Magistrat der Stadt Wiesbaden, Kassen- und Steueramt, Hasengartenstraße 25, 65189 Wiesbaden zu erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen. Eine einfache E-Mail ist nicht ausreichend.

Ich habe einen Grundsteuerbescheid erhalten, aber ich bin kein Eigentümer mehr von dem Grundstück oder der Grundsteuermessbetrag ist korrigiert worden.

Wir sind an die gelieferten Daten des Finanzamtes gebunden und haben diese schnellstmöglich eingearbeitet. Trotzdem kann es vorkommen, dass es zu Überschneidungen mit der Datenlieferung vom Finanzamt kommt. Sollten Sie noch keinen geänderten Grundsteuermessbetragsbescheid vom Finanzamt erhalten haben, wenden Sie sich bitte an das Finanzamt. Sollte Ihnen ein geänderter Bescheid bereits vorliegen, werden Sie in der nächsten Zeit einen geänderten Grundsteuerbescheid von uns erhalten. Bitte beachten Sie, dass die festgesetzten Beträge weiterhin fällig werden, bis die Änderung erfolgt ist. Zuviel entrichtete Beträge werden nach der Änderung erstattet.

Ich habe den Grundsteuerbescheid erhalten und festgestellt, dass die Grundstückslage nicht korrekt angegeben ist. Was kann ich tun?

Es kam leider vor, dass nicht alle Grundstückslagen korrekt in die Systeme übernommen werden konnten. Wenn Sie eine Abweichung in der Grundstückslage zwischen dem Messbescheid des Finanzamtes und dem Grundsteuerbescheid der Stadt Wiesbaden feststellen, senden Sie uns bitte eine Kopie des Messbescheides des Finanzamtes an [grundsteuer@wiesbaden.de](mailto:grundsteuer@wiesbaden.de). Ein Widerspruch sollte nicht eingelegt werden. Wichtig ist, dass die Höhe des Messbetrags und somit die Grundsteuer selbst durch diese Abweichung nicht beeinflusst wird.

Wie kann ich als Bürgerin oder Bürger zukünftig nachvollziehen, ob die getroffene Festlegung der Aufkommensneutralität auch tatsächlich eingehalten wird?

Aufkommensneutralität bedeutet, dass die Höhe der Einnahmen durch die Grundsteuer insgesamt gesehen gleich bleibt. Da die Grundsteuer eine kommunale Steuer ist, zählen nicht die deutschlandweiten oder landesweiten Einnahmen durch die Grundsteuer, sondern allein, wie hoch die Einnahmen der jeweiligen Gemeinde sind. Verglichen wird der Zeitraum vor 2025 und ab 2025, also wenn die Erhebung der reformierten Grundsteuer beginnt. Um das Versprechen der Aufkommensneutralität erfüllen zu können, müssten die Grundsteuereinnahmen im Jahr 2025 den Einnahmen des Jahres 2024 entsprechen. Wobei hier von den geplanten Werten und nicht von den tatsächlich vereinnahmten Zahlungen ausgegangen werden muss. Dies zeigt ein Blick in die Vergangenheit: Denn obwohl beispielsweise der Grundsteuerhebesatz B für die Jahre 2022 und 2023 in 359 hessischen Städten und Gemeinden gleich war, waren nur in 13 dieser Kommunen auch die Grundsteuereinnahmen 2022 und 2023 nahezu identisch. In den anderen 346 Kommunen sind die Grundsteuereinnahmen 2023 gegenüber 2022 mehr oder weniger stark gestiegen oder gesunken. Dies liegt an bestimmten Kasseneffekten in den Jahren wie z. B. Stundungen, Erlasse oder Nachzahlungen, die auch im Zuge der Grundsteuerreform auftreten werden.

Ausdrücklich bedeutet Aufkommensneutralität nicht, dass jeder Grundstückseigentümer bzw. jede Grundstückeigentümerin in 2025 dieselbe Grundsteuer zahlt wie in 2024. Die Grundsteuer muss (und wird in den meisten Fällen) für den individuellen Steuerpflichtigen nicht belastungsneutral sein. Für die einzelnen Steuerpflichtigen kann sich die Steuerzahlung aufgrund der neuen Steuermessbeträge gegenüber dem alten Recht und der von den Kommunen festgelegten Hebesätze ändern. Dies ist die logische Konsequenz der Abkehr von den alten verfassungswidrigen Werten.

Wir werden im Laufe des Jahres 2025 abschätzen können, ob die Planwerte der Jahre 2024 und 2025 zumindest annähernd gleich sein werden. Voraussichtlich werden wir diese Information dann auch veröffentlichen.

Was passiert mit den Grundsteuerbescheiden nach altem Recht und wie lange gelten Grundsteuerbescheide, die ab dem 01.01.2025 erlassen werden?

Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer nach neuen Bemessungsgrundlagen erhoben, daher verlieren bisherige Grundsteuerbescheide ihre Gültigkeit. Grundsteuerbescheide, die ab dem 01.01.2025 erlassen werden, bleiben jedoch wirksam, bis sie durch einen geänderten Bescheid ersetzt oder aufgehoben werden.

Ich habe noch Fragen zur Grundsteuerreform oder zu meinem neuen Grundsteuerbescheid. An wen kann ich mich wenden?

Wenn Sie allgemeine Fragen zur Grundsteuerreform haben, können Sie gerne auf der Internetseite [Die Grundsteuerreform in Hessen | Ihr digitales Finanzamt Hessen](#) nachlesen.

Bei Fragen zur Berechnung des Grundsteuermessbetrages wenden Sie sich bitte direkt an das Finanzamt Wiesbaden, die Kontaktdaten entnehmen Sie Ihrem Messbescheid.

Sofern es sich um Fragen zu dem Grundsteuerbescheid selbst handelt, können Sie sich an die Stadt Wiesbaden, Steuerabteilung wenden. Hierzu können Sie

- eine E-Mail an [grundsteuer@wiesbaden.de](mailto:grundsteuer@wiesbaden.de) schreiben oder
- unter der Rufnummer 0611 31-2560 anrufen.