

So berechnet sich die Grundsteuer in Hessen

Für die Berechnung der Grundsteuer nach dem Flächen-Faktor-Verfahren kommt es auf fünf Faktoren an:

- die Fläche des Grundstücks,
- die Fläche des Gebäudes,
- die Nutzung der Immobilie,
- den Bodenrichtwert des Grundstücks und
- den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde.

Das Alter oder der Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle. Vielmehr sieht das Hessische Grundsteuergesetz feste Berechnungsgrößen vor, hier Flächenzahlen genannt.

Diese betragen

- für das Grundstück 0,04 Euro/qm
- für Gebäude 0,50 Euro/qm

Die **Steuermesszahl** beträgt sowohl für den Grund und Boden als auch für Gebäudeflächen grundsätzlich 100 %. Handelt es sich um Wohnflächen, liegt für diese die Steuermesszahl bei 70 % (§ 6 Abs. 1 und 2 HGrStG).

Der Faktor wird auf zwei Nachkommastellen, der Steuermessbetrag auf ganze Euro abgerundet.

Und so wird gerechnet:

Flächenbetrag des Grundstücks	= Fläche Grundstück × Flächenzahl (Grundstück)
Flächenbetrag des Gebäudes	= Fläche des Gebäudes × Flächenzahl (Gebäude)
Ausgangsbetrag	= Flächenbetrag des Grundstücks × Steuermesszahl (Grundstück) + Flächenbetrag des Gebäudes × Steuermesszahl (Gebäude)
Faktor	= (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenwert der Gemeinde) ^{0,3}
Steuermessbetrag	= Ausgangsbetrag × Faktor
Grundsteuer	= Steuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde

Beispiel:

Familie Schempp lebt in Hessen. Ihr Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von 150 qm. Das Grundstück ist 850 qm groß. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 730 Euro/qm, der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 756 Euro/qm. Der Hebesatz der Gemeinde beträgt 540 %.

So wird die Grundsteuer berechnet:

Flächenbetrag des Grundstücks	= Fläche Grundstück × Flächenzahl (Grundstück) = 850 qm × 0,04 Euro/qm = 34 Euro
Flächenbetrag des Gebäudes	Fläche des Gebäudes × Flächenzahl (Gebäude) = 150 qm × 0,50 Euro/qm = 75 Euro

= Flächenbetrag des Grundstücks × Steuermesszahl
(Grundstück)
+ Flächenbetrag des Gebäudes × Steuermesszahl (Gebäude)
= 34 Euro × 100 %
+ 75 Euro × 70 %
= 34 Euro
+ 52,50 Euro

Ausgangsbetrag = 86,50 Euro

Faktor = (Bodenrichtwert des Grundstücks / durchschnittlicher
Bodenwert der Gemeinde)^{0,3}
= (730 Euro/qm / 756 Euro/qm)^{0,3}
= 0,98

Steuermessbetrag = Ausgangsbetrag × Faktor
= 86,50 Euro × 0,98
= 84,77 Euro
abgerundet auf ganze Euro: **84 Euro**

Grundsteuer = Steuermessbetrag × Hebesatz der Gemeinde
= 84 Euro × 540 %
= 453,60 Euro

Wichtig:

Bodenrichtwerte und **Durchschnittswerte** muss der Grundstückseigentümer nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese automatisch von der Katasterverwaltung.

Die **Wohnfläche** kann sich zum einen aus der **Wohnflächenverordnung** ergeben, die die Wohnflächen definiert und deren [Berechnung](#) regelt. Danach ist Wohnfläche alles, was zu einer Wohnung gehört. Dazu zählen auch Wintergärten, Balkone und Terrassen – und das häusliche Arbeitszimmer (§ 5 Abs. 2 HGrStG). Nicht zur Wohnfläche rechnen grundsätzlich Kellerräume, Abstellräume, Waschräume, Heizungsräume u. ä. Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind voll, bei einer lichten Höhe von mindestens einem Meter aber weniger als zwei Metern ist die Fläche zur Hälfte anzurechnen. Die Balkon- und Terrassenfläche zählt in der Regel ein Viertel, höchstens jedoch die Hälfte.

Für die Ermittlung der Wohnfläche dürfen zum anderen aber auch **sonstige geeignete Unterlagen** herangezogen werden, zum Beispiel Berechnungen eines Architekten, ein Mietvertrag usw.

Gut zu wissen:

Bei der Berechnung der Grundsteuer dürfen die jeweiligen Flächen auf volle qm nach unten abgerundet werden (§ 5 Abs. 6 HGrStG).

Garagen bleiben bis zu einer Fläche von 100 qm außen vor, wenn sie in räumlichem Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen. Andere Nebengebäude werden nicht berücksichtigt, wenn ihre Fläche jeweils weniger als 30 qm beträgt. Über diese Grenzen hinausgehende Flächen gelten als Wohnflächen (§ 5 Abs. 2 HGrStG).

Bei denkmalgeschützten Gebäuden und sozialem Wohnungsbau reduziert sich die Grundsteuermesszahl um weitere 25 % (§ 6 Abs. 3 HGrStG).