



Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer noch bis zum Jahr 2024 aufgebaut hat, völlig veraltet war, hat das Bundesverfassungsgericht deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. In NRW gelten dafür weitestgehend die vom Bund beschlossenen Reformgesetze. Eine landesrechtliche Abweichung besteht nur für die Möglichkeit, unterschiedliche Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festzulegen.

Was bringt Ihnen persönlich die Grundsteuer überhaupt?

Die Einnahmen aus der Grundsteuer bleiben vollständig vor Ort und können flexibel eingesetzt werden. Mit Ihrer Grundsteuer werden Schulen, Kitas, Straßen und Spielplätze gebaut oder örtliche Kultur- und Sportangebote finanziert. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben. Das, was Ihre Gemeinde lebenswert macht, könnte ohne die Grundsteuer nicht finanziert werden. Sie zahlen die Grundsteuer also für die örtliche Gemeinschaft und damit auch „für sich selbst“. Durch die Reform wird die Grundsteuer nun auch zukunftssicher.

Was war Inhalt der Reform?

Die Finanzämter haben in den letzten Jahren die neuen Grundsteuerwerte ermittelt. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wurde der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies war ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wurde, den Sie von Ihrem Finanzamt bereits erhalten haben.

Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig. Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Die Gemeinden haben in einem letzten Schritt ihre Hebesätze angewendet, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen.

Es gibt in Holzwickede zwei Hebesätze: die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe). Die Hebesätze wurden für die Grundsteuer ab 2025 neu festgelegt.

Was heißt das für Ihre Grundsteuer?

Wesentlich für Sie als Grundsteuerzahler ist die Wertentwicklung nach neuem Recht (im Vergleich zum bisherigen Recht, das bis einschließlich 2024 galt). Wie Ihr Grundbesitz nach neuem Recht ab 2025 eingestuft wurde, richtet sich nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Gemeinden haben auf diese Wertfeststellung keinen Einfluss. Mit den Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Das Verhältnis der neuen Werte, welches sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird nicht mehr verändert.

Muss ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlt werden?

Ob Sie ab 2025 mehr Grundsteuer als zuvor bezahlen, hängt nach dem neuen Grundsteuerrecht des Bundes in erster Linie von der Wertentwicklung Ihres Grundbesitzes im Vergleich zum übrigen Grundbesitz innerhalb der Gemeinde ab.

Hat sich bei der Neubewertung herausgestellt, dass Ihr Grundbesitz im Verhältnis stärker an Wert zugelegt hat (z. B. weil sich eine ehemals günstige Randlage zur mittlerweile gesuchten Wohnlage gewandelt hat), sollte Ihr Grundsteuer-Messbetrag gestiegen sein. Der Anstieg kann je nach Wertentwicklung deutlicher oder weniger stark ausfallen. Natürlich ist umgekehrt auch eine Minderung des Grundsteuer-Messbetrages oder ein Gleichbleiben denkbar.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen.

Beispiel:

Auf dem Bescheid über die Festsetzung des **Grundsteuermessbetrages**, welchen Sie vom Finanzamt erhalten haben, wird für Ihr Wohneigentum ab dem 01.01.2025 ein Betrag von 22,48 € festgesetzt.

Zur Berechnung Ihrer Grundsteuerlast wird dieser **Grundsteuermessbetrag** mit dem **Hebesatz** der Gemeinde Holzwickede (ab 01.01.2025; 683 v. H.) multipliziert.

$22,48 \text{ €} \times 683 \text{ v. H.} = 153,54 \text{ € (Grundsteuer)}$

Diesen Grundsteuerbetrag für Ihr Wohneigentum müssen Sie für das Jahr 2025 an die Gemeinde Holzwickede zahlen.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet, dass die Gemeinde nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten kann, also im Jahr 2025 ähnlich viel an Grundsteuer einnimmt wie in den Jahren vor der Reform. Die Reform als solche ist kein Grund dafür, dass sich das Aufkommen verändert. Aufkommensneutralität bedeutet jedoch nicht, dass Ihre individuelle Grundsteuer gleichbleibt. Denn wenn die Neubewertung ergibt, dass Ihr Grundbesitz vergleichsweise stark an Wert zugelegt hat, steigt dafür künftig die Grundsteuer. Für die eigentlich interessante Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung an.

Warum wurde von der Differenzierungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht?

Wohngrundstücke haben in den vergangenen Jahrzehnten tendenziell einen höheren Wertzuwachs erfahren als Geschäftsgrundstücke. Das Bundesverfassungsgericht hat den Gesetzgeber verpflichtet, für die Berechnung der Grundsteuer aktuelle Werte zu verwenden. Dadurch werden Wohngrundstücke in der Regel stärker belastet als Gewerbeimmobilien. Das Land NRW hat ein Gesetz beschlossen, dass es Städten und Gemeinden ermöglicht, für Wohn- und Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze festzulegen. Diese Regelung ist allerdings mit erheblichen Rechtsunsicherheiten für die Gemeinde verbunden. Um mögliche Steuerausfälle zu vermeiden, hat sich der Rat der Gemeinde Holzwickede entschlossen, im Jahr 2025 auf eine Differenzierung zu verzichten.