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. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Dies ist geschehen. 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 (mit-)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. Und das ist eine gute Nachricht.

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 nur noch ihre Hebesätze angewendet, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen.

In der Gemeinde Senden gibt es zwei Hebesätze: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) – Von der Option zur Differenzierung nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken wird in Senden kein Gebrauch gemacht. Alle Hebesätze wurden für die Grundsteuer ab 2025 neu in der Ratssitzung am 12.12.2024 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). Ob Ihr Grundbesitz nach neuem Recht (also ab 2025) als besonders „wertvoll“, weniger „wertvoll“ oder eher durchschnittlich 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 untereinander, dass 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), wird Ihre Grundsteuer wahrscheinlich steigen. Der Anstieg kann je nach Wertentwicklung deutlicher oder weniger stark ausfallen. Natürlich ist umgekehrt auch ein Absinken der einzelnen Steuerlast oder ein Gleichbleiben denkbar.

Weil sich mit der Reform sämtliche Grundsteuerwerte verändern, müssen alle Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Gemeinde nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen!
Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher. Die Einnahmen fließen etwa in Schulen, Kitas, Spielplätze und Straßen und werden hierfür dringend benötigt.

Was bedeutet Aufkommensneutralität?
Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Gemeinde Senden 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 also 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, dann steigt dafür künftig die Grundsteuer – auch wenn sich das Gesamtaufkommen vor Ort nicht erhöht.
Für die eigentlich interessante Frage „Muss ich ab 2025 mehr Grundsteuer bezahlen?“ kommt es also in erster Linie auf die Wertentwicklung ihres Grundvermögens 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 Kommunen verbunden. Um mögliche Steuerausfälle zu vermeiden, haben wir uns daher dazu entschlossen, im Jahr 2025 auf eine Differenzierung zu verzichten.

Wie hoch wird die Grundsteuer in Senden ausfallen?

Nach Beschluss des Rates der Gemeinde Senden am 12.12.2024 sind folgende Hebesätze beschlossen worden:

Grundsteuer A	310 v. H.
Grundsteuer B	594 v. H.

Durch multiplizieren des individuellen eigenen Grundsteuermeßbetrages aus dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes mit dem Faktor 3,10 (Grundsteuer A) oder 5,94 (Grundsteuer B) errechnet sich die zu zahlende Grundsteuer für das Jahr.

Ich habe noch allgemeine Fragen zur Grundsteuer und Grundsteuerreform. Wo kann ich mich über weiterführende Links noch informieren?

Hier finden Sie die Serviceangebote der Finanzverwaltung:

Ausführliche Informationen, Check-Listen, Ausfüllanleitungen für ELSTER und Erklär-Videos zum Grundsteuerportal: www.grundsteuer.nrw.de

Erklär-Videos auf YouTube: www.youtube.com/c/FinanzverwaltungNRW

Grundsteuer-Hotline unter 02591/930-1959

Welche Folgen hat mein Einspruch gegen den Grundsteuermessbetragsbescheid beim Finanzamt für meinen Grundsteuerbescheid der Gemeinde Senden?

Die Gemeinde Senden ist verpflichtet, die Grundsteuerberechnung auf Basis des Grundsteuermessbetragsbescheids (sog. Grundlagenbescheid) des Finanzamtes vorzunehmen. Dies gilt selbst dann, wenn des Grundsteuermessbetragsbescheides falsch sein sollte. Sollte die Ermittlung des Grundsteuerwerts falsch sein und somit in der Folge auch der für die Grundsteuer zugrundeliegende Grundsteuermessbetrag, wenden Sie sich bitte an das für die Bewertung Ihres Grundbesitzes zuständige Finanzamt. Erst wenn das Finanzamt den Grundsteuermessbetrag korrigiert, kann auch die Gemeinde Senden die Grundsteuer korrigieren.

Hinweis: Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid muss als unbegründet zurückgewiesen werden, wenn inhaltliche Gründe gegen die Bewertung des Finanzamtes vorgebracht werden. In diesen Fällen wenden Sie sich bitte direkt an das Finanzamt.

Der Bund der Steuerzahler rät davon ab, Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid, sprich gegen den Hebesatz einzulegen. Der Grund: Es gibt in der Regel keine Aussicht auf Erfolg. Es muss nämlich eine sogenannte erdrosselnde Wirkung nachgewiesen werden. Die greift jedoch erst, wenn die Mehrheit der Steuerzahler den festgelegten Hebesatz nicht mehr stemmen könnte, bzw. durch die Höhe des Hebesatzes in existenzielle Nöte gerät.

Ich habe Einspruch gegen die Bescheide vom Finanzamt eingelegt. Warum muss ich die Grundsteuer trotzdem zahlen?

Das Einlegen eines Einspruchs entbindet nicht davon, die Steuern zunächst zahlen zu müssen. Der Grundsteuermessbetragsbescheid des Finanzamtes ist der Grundlagenbescheid für den Grundsteuerbescheid der Kommunen und als solcher für diese bindend. Solange der Grundsteuermessbetragsbescheid seitens des Finanzamtes nicht geändert oder aufgehoben wird, besteht die Zahlungspflicht für die Grundsteuer.