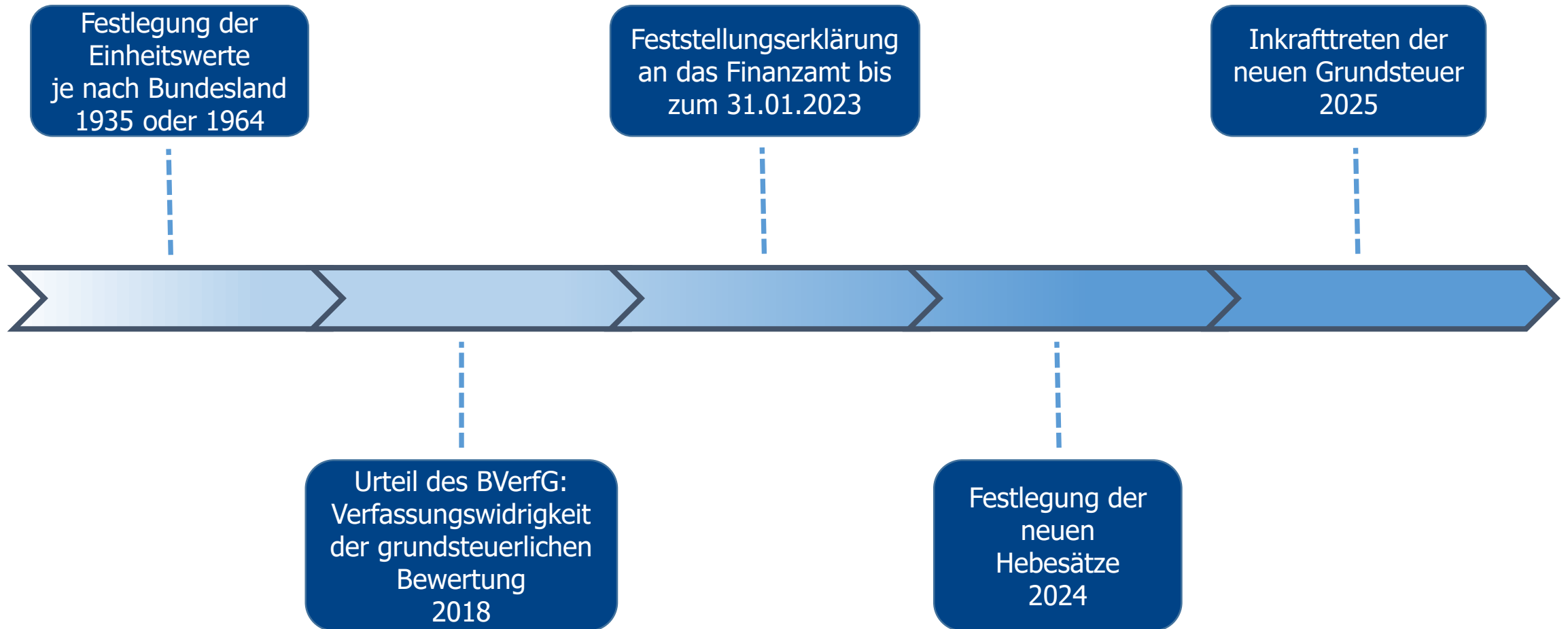


Grundsteuerreform 2025



Stadt
Heiligenhaus

Einführung der Grundsteuer bis heute



Was ist die Grundsteuer und warum gibt es sie?

- Die Grundsteuer ist:
 - eine Objektsteuer (Erhebung auf den Grundbesitz ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse des Grundbesitzers)
- Sie wird gezahlt von:
 - Grundstückseigentümern
 - Mietern durch Umlage auf Nebenkosten
- Sie finanziert kommunale Ausgaben
- Sie wird verwendet für soziale und öffentliche Infrastruktur:
 - Straßenbau
 - Schulen
 - Kitas etc.



Fallzahlen Grundsteuer B Heiligenhaus

Fälle insgesamt: 10.300

Wohnen 7.996

Nichtwohnen 1.359

noch offen bzw. aufgehoben 972

Prognostiziertes Aufkommen Grundsteuer B 2024 8.400.000,00 €



Wie wird die Grundsteuer konkret berechnet?

- Dreistufiges Verfahren
- Stufe 1 und 2 – Finanzämter:
 - Ermittlung des Grundsteuerwertes (bisher Einheitswert)
 - Anwendung der sich aus dem GrStG ergebenden Steuermesszahlen
= Grundsteuermessbetrag
- Stufe 3 – Gemeinden:
 - Anwendung des kommunalen Hebesatzes auf den Grundsteuermessbetrag
= zu zahlende Grundsteuer

Berechnungsverfahren Grundsteuer B

Grundsteuerwert X Steuermesszahl X Hebesatz = Grundsteuer

Beispiel

Grundsteuerwert 150.000 €

Steuermesszahl 0,031%

Hebesatz 983%

Grundsteuer = 457,10 €

Einordnung der Verantwortlichkeiten

Bereich	Zuständige Stelle
Festlegung der Steuermesszahl	Bundesregierung
Bewertung der Grundstücke	Finanzamt (Land NRW)
Berechnung des Steuermessbetrags	Finanzamt (Land NRW)
Festlegung des Hebesatzes	Kommune
Erstellung des Grundsteuerbescheides	Kommune

Grund für die Steuerreform

- Altes Bewertungsmodell basiert auf Daten von 1964
 - Wertverzerrung bei Wohn- und Nichtwohngrundstücken
 - Wertverzerrung bei städtischen und ländlichen Immobilien
 - Dadurch ungerechte Verteilung der Steuerlast
- BVerfG folgert daraus eine ungerechtfertigte, gravierende Ungleichbehandlung bei der Bewertung von Grundvermögen (= Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz, Art. 3 GG)
- Gleichzeitige Aufforderung, bis zum 31.12.2019 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen



Inhalt der Reform

- Abschaffung alter Einheitswerte
- Einführung neuer Bewertungsmodelle für Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und B (Wohn- und Nichtwohngrundstücke)
- Aufkommensneutralität
- Anpassung der Steuermesszahl
- Länderöffnungsklausel



Nutzung der Länderöffnungsklausel

- Ermöglicht es den Ländern und Kommunen von den Gesetzesentwürfen der Regierung abzuweichen
 - Regionale Besonderheiten können so stärker einbezogen werden
- Kommunen in NRW haben die optionale Möglichkeit, Wohn- und Nichtwohngrundstücke verschieden hoch zu besteuern (Hebesatzdifferenzierung), um Belastungsunterschiede zwischen diesen Grundstücksgruppen auszugleichen
 - Nicht alle Bundesländer verwenden das Bundesmodell
 - Bspw. Bayerns Modell basiert nur auf Grundstücks- und Gebäudefläche

Aufkommensneutralität

- Reform der Grundsteuer darf nicht zu Erhöhung der Gesamteinnahmen führen
- Ziel ist es, die Grundsteuer umzuverteilen ohne, dass die Kommunen **insgesamt** mehr oder weniger einnehmen
- Dies bedeutet nicht die individuelle Belastungsneutralität einzelner Steuerpflichtiger
- Einzelne Bürger werden durch die Reform mehr oder weniger Grundsteuer zahlen müssen



Anpassung der Steuermesszahl

- Gesetzlich festgelegte Kennziffer mit dem Zweck der Korrektur von Immobilienwerten
 - Wurde aufgrund von stark erhöhten Immobilienpreisen zur Dämpfung der Steuerlast abgesenkt
- Alter Wert NRW für Grundsteuer B:
 - 0,35% für jegliche Grundstücke
 - Ausnahme: 0,26% für die ersten 38.346,89 € bei Einfamilienhäusern, danach auch 0,35%
- Neue Werte NRW:
 - 0,031% für Wohngrundstücke; für Wohngrundstücke der sozialen Wohnraumförderung wird die Steuermesszahl um 25 % ermäßigt
 - 0,034% für Nichtwohngrundstücke

Neue Bewertungsgrundlage für Grundsteuer B (Bundesmodell)

Die Grundstückswerte für Wohnimmobilien werden ermittelt im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des:

- Aktuellen Bodenwertes (Überprüfung und Aktualisierung alle 7 Jahre)
 - Multiplikation des Bodenrichtwertes mit der Grundstücksfläche
 - Ermittlung durch Analyse von Verkaufsdaten und Lage der Immobilie
 - Ertragswertes des Gebäudes
 - Ortsübliche Nettokaltmiete für Mietwohngrundstücke
 - Standardisierter Mietwert für selbstgenutztes Eigentum
- Grundsteuerwert = Bodenwert + Ertragswert

Neue Bewertungsgrundlage für Grundsteuer B (Bundesmodell)

Grundstückswert für gewerbliche Grundstücke wird ermittelt im Sachwertverfahren auf der Grundlage des/der:

- Aktuellen Bodenwertes (Überprüfung und Aktualisierung alle 7 Jahre)
 - Multiplikation des Bodenrichtwertes mit der Grundstücksfläche
 - Herstellungskosten (Wiederbeschaffungskosten) des Gebäudes
 - Berücksichtigung von Abschreibungen
 - Wertverlust durch Alter und Abnutzung
- Grundsteuerwert = Bodenwert + Herstellungskosten - Abschreibungen

Übersicht Hebesätze

Aktuelle Hebesätze 2024:

- Grundsteuer A 210 %
- Grundsteuer B 680 %

Einheitliche Hebesätze 2025:

- Grundsteuer A 276 %
- Grundsteuer B 983 %

Differenzierte Hebesätze 2025:

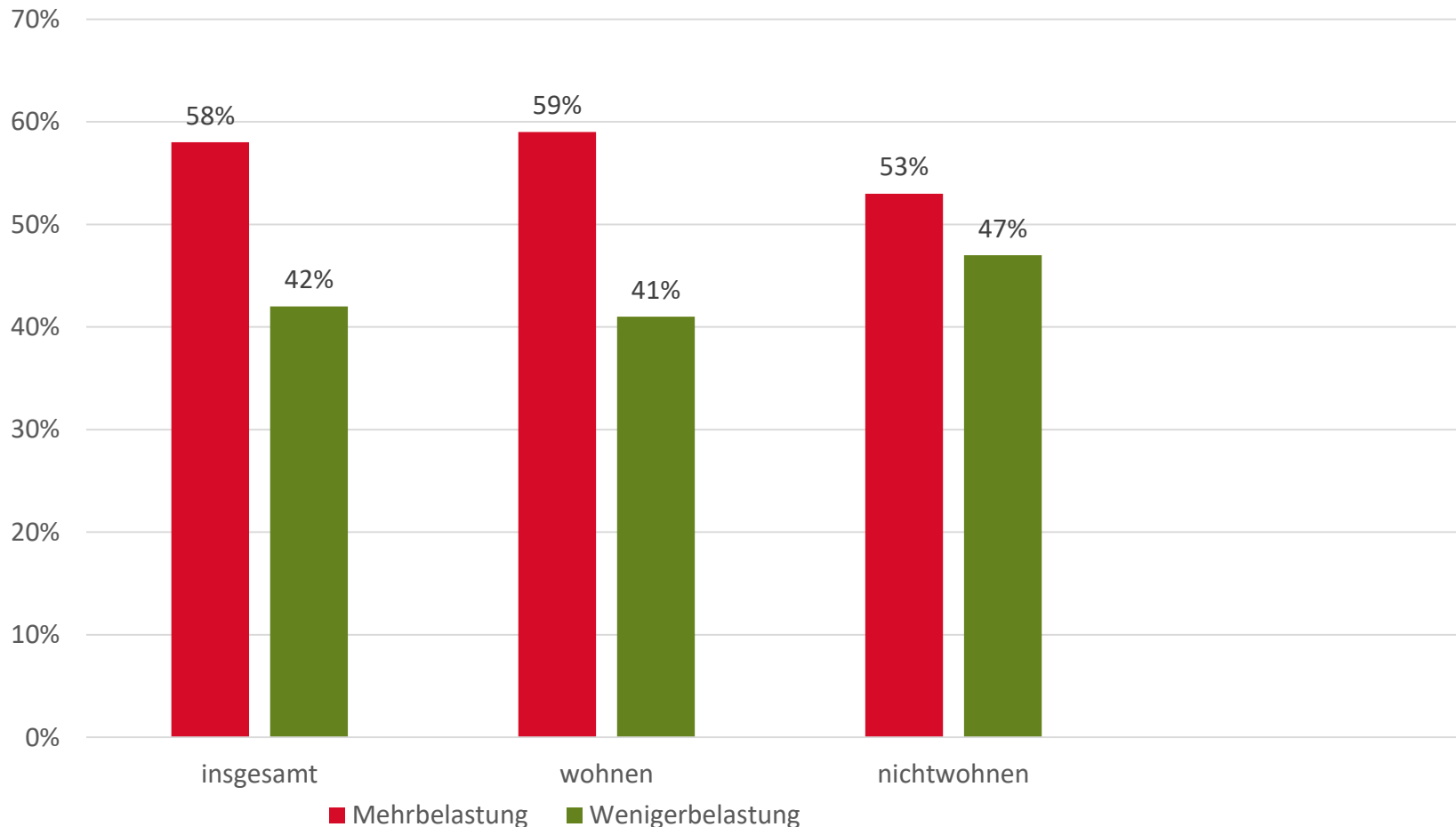
- Grundsteuer A 276 %
- Wohngrundstücke 837 %
- Nichtwohngrundstücke 1.540 %



Datenanalyse Grundsteuer

			einheitlicher Hebesatz							
			> 1000 €	501 - 1000 €	101 - 500 €	0 - 100 €	0 - 100 €	101 - 500 €	501 - 1000 €	
			weniger			mehr				
Wohnen										
- Einfamilienhaus	3.000	32	50	249	321	382	1.544	306	116	
- Zweifamilienhaus	757	11	20	139	80	83	274	108	42	
- Mietwohngrundstück	646	61	76	99	43	36	179	102	50	
- Wohnungseigentum	3.579	1	4	674	1.230	896	567	175	32	
Nichtwohnen										
- Geschäftsgrundstück	309	137	26	50	12	18	26	22	18	
- gemischt genutztes Grundstück	165	53	32	19	7	10	18	13	13	
- Teileigentum	285	13	10	17	37	192	7	0	9	
- sonstiges bebautes Grundstück	295	7	2	11	58	147	45	18	7	
- unbebautes Grundstück	309	9	12	27	81	40	67	43	30	

Verteilung der Steuerlast bei einheitlichem Hebesatz



Fallzahlen:

Insgesamt	10.300
Wohnen	7.996
Nichtwohnen	1.359
Noch offen	972

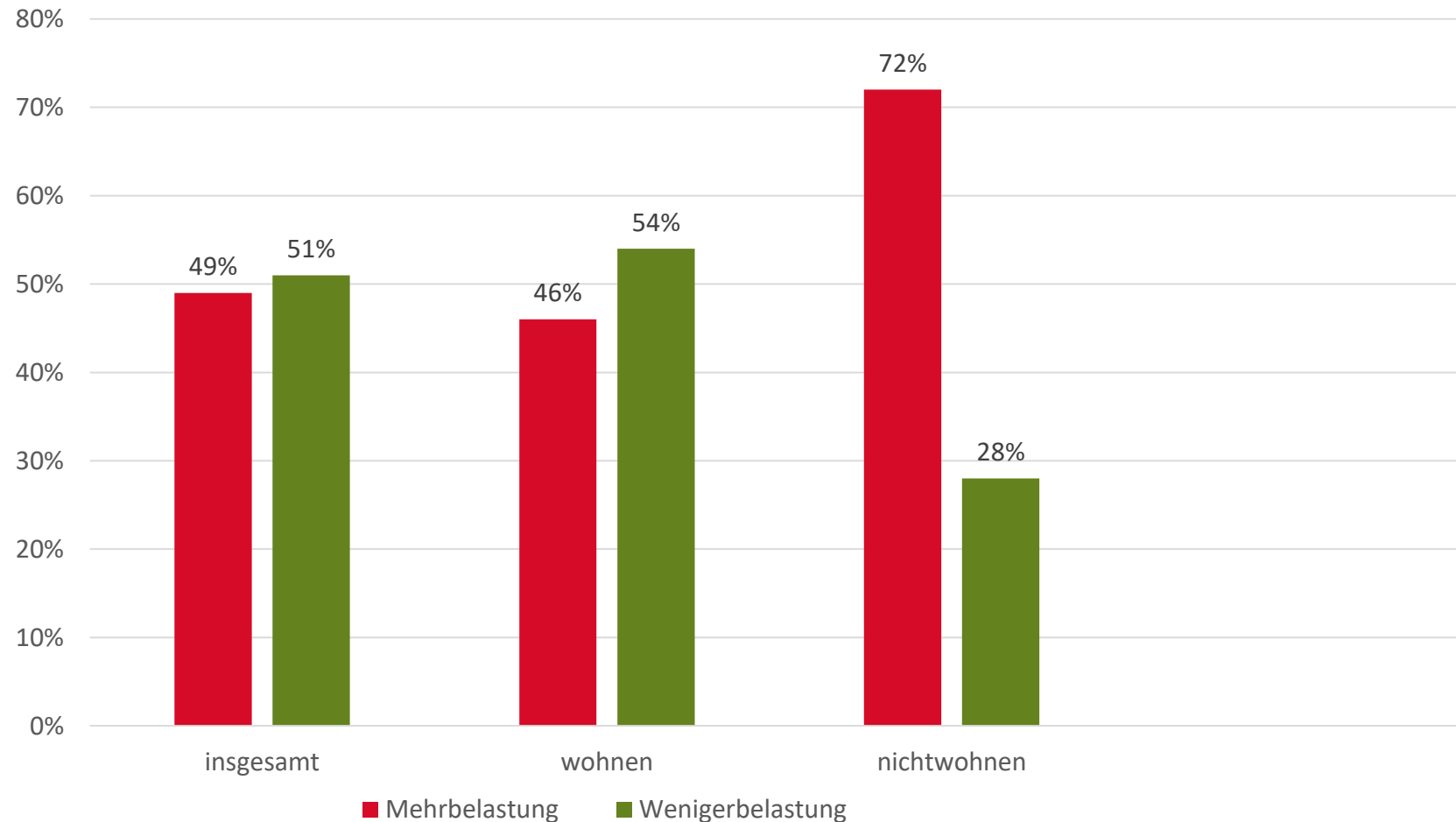
Steueraufkommen einheitlicher Hebesatz 983%

	2024	2025
Wohnen	5.496.072,32 €	6.498.479,21 €
Nichtwohnen	2.491.214,48 €	1.623.429,12 €
	<hr/>	<hr/>
	7.987.286,80 €	8.016.134,51 €

Datenanalyse Grundsteuer

	> 1000 €	differenzierte Hebesätze						> 1000 €
		501 - 1000 €	101 - 0 - 100 500 €	0 - 100 €	0 - 100 €	101 - 500 €	501 - 1000 €	
		weniger			mehr			
Wohnen								
- Einfamilienhaus	45	72	556	473	507	1.122	150	75
- Zweifamilienhaus	16	42	223	85	69	237	58	27
- Mietwohngrundstück	94	101	135	27	47	151	67	24
- Wohnungseigentum	2	9	1.323	1.187	588	300	146	24
Nichtwohnen								
- Geschäftsgrundstück	94	25	41	11	18	38	17	65
- gemischt genutztes Grundstück	31	14	17	6	11	23	25	38
- Teileigentum	8	8	19	25	192	15	7	11
- sonstiges bebautes Grundstück	6	2	6	13	150	69	28	21
- unbebautes Grundstück	6	9	22	15	87	67	37	66

Verteilung der Steuerlast bei differenziertem Hebesatz



Fallzahlen:

Insgesamt	10.300
Wohnen	7.996
Nichtwohnen	1.359
Noch offen	972

Steueraufkommen differenzierte Hebesätze

	2024	2025
Wohnen	5.496.072,32 €	5.518.691,12 €
Nichtwohnen	2.491.214,48 €	2.516.451,01 €
	<hr/>	<hr/>
	7.987.286,80 €	8.035.142,13 €



Beispiele Einfamilienhäuser Heiligenhaus Hetterscheidt

Sinkende Grundsteuer:

Alter Wert	826,27 €
Neu Einheitl. Hebesatz	742,07 €
Neu Differenz. Hebesatz	631,85 €

Steigende Grundsteuer:

Alter Wert	432,07 €
Neu Einheitl. Hebesatz	746,00 €
Neu Differenz. Hebesatz	635,20 €



Beispiele Geschäftsgrundstücke Heiligenhaus

Sinkende Grundsteuer (Nordring):

Alter Wert	2226,86 €
Neu Einheitl. Hebesatz	1161,71 €
Neu Differenz. Hebesatz	1819,97 €

Steigende Grundsteuer (Südring):

Alter Wert	3139,56 €
Neu Einheitl. Hebesatz	2289,41 €
Neu Differenz. Hebesatz	3586,66 €



Beispiele Einfamilienhäuser in der Unterilp

Einfamilienhaus 1 (sinkend):

Alter Wert 2024	489,06 €
Neuer Wert 2025	465,94 €

Einfamilienhaus 2 (steigend):

Alter Wert 2024	545,97 €
Neuer Wert 2025	725,55 €

Beispiele Mietwohngrundstücke im Nonnenbruch

Mietwohngrundstück 1 (sinkend):

Alter Wert 2024	1.932,42 €
Neuer Wert 2025	1.379,54 €

Mietwohngrundstück 2 (steigend):

Alter Wert 2024	1.336,13 €
Neuer Wert 2025	1.500,45 €

Beispiele Eigentumswohnungen in Heiligenhaus Mitte

Eigentumswohnung 1 (sinkend):

Alter Wert 2024	487,97 €
Neuer Wert 2025	415,61 €

Eigentumswohnung 2 (steigend):

Alter Wert 2024	586,50 €
Neuer Wert 2025	762,71 €

Beispiele Geschäftsgrundstücke in der Innenstadt

Geschäftsgrundstück 1 (sinkend):

Alter Wert 2024	10.639,14 €
Neuer Wert 2025	4.433,13 €

Geschäftsgrundstück 2 (steigend):

Alter Wert 2024	1.751,00 €
Neuer Wert 2025	2.413,36 €

Entscheidung der Stadt Heiligenhaus: Einheitlicher Hebesatz für Wohn- und Nichtwohngrundstücke

- Die Hebesatzdifferenzierung ist verfassungsrechtlich keine sichere Lösung → rechtfertigungsbedürftige Ungleichbehandlung (allein der Zweck, Wohnnutzung zu fördern, ist nicht ausreichend)
- Mit der Verwendung einheitlicher Hebesätze werden Steuerpflichtige der Grundsteuer gleichbehandelt; die Besteuerung erfolgt zielgenau
- Einheitslösung gewährleistet rechtsichersten Weg (→ keine unzulässige Überprivilegierung)
- Die Neubewertungen der Grundstücke beseitigen die vom BVerfG für verfassungswidrig erklärten Ungerechtigkeiten (**gleichheitsrechtliche Rechtfertigungsanforderungen bei Abweichung**)
-> **partielle „Rückgängigmachung“ der verfassungsrechtlich gebotenen Neubewertung**
- Bei Betrachtung der Steuerbelastung von Wohn- und Nichtwohngrundstücken übersteigt der Belastungsunterschied keine Grenze, die einen örtlichen Ausgleich durch unterschiedliche Besteuerung rechtfertigen könnte (Datenanalyse → Lenkungszweck ?)



Fazit

- Es wird empfohlen, für das Jahr 2025 die vom Land vorgegebenen einheitlichen Hebesätze zu übernehmen. Das minimiert rechtliche Risiken und schützt den städtischen Haushalt vor möglichen und unkalkulierbaren finanziellen Folgen.
- Im Laufe des Jahres können neue Erkenntnisse genutzt werden, um ab 2026 gegebenenfalls auf differenzierte Hebesätze umzustellen, insofern mehr Rechtssicherheit besteht.

Wichtige Infos für Bürger

- Stadtratssitzung über Entscheidung der Hebesatzhöhe am 11.12.2024
- Steuerbescheide nach neuer Grundsteuer werden Ende Januar 2025 erstellt
- Fragen zur Grundstücksbewertung sind an das Finanzamt Velbert zu richten

