



5. Dezember 2024

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 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. Hebesätze gibt es vor Ort mindestens zwei: einen für die Grundsteuer A (Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohnen und Gewerbe) – wobei die Grundsteuer B in NRW optional nach Wohn- und Nichtwohngrundstücken differenziert werden kann. Zusätzlich kann ab 2025 noch ein eigenständiger Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschlossen werden (Grundsteuer C). Alle 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). 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.

Variante 1 (Keine Differenzierung):

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, das sich aus dem reformierten Bundesrecht ergibt, wird nicht mehr verändert.

Variante 2 (Differenzierung):

Die Gemeinden haben auf die Wertfeststellung als solche keinen Einfluss. Mit den jeweiligen Hebesätzen werden alle neuen Werte nur noch gleichmäßig hochgerechnet. Die Festlegung differenzierter Grundsteuer-B-Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke dient der Reduzierung von Wohnnebenkosten aus sozialpolitischen Gründen.

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.

[Optionale Ergänzung bei Differenzierung:

Dabei wirkt dem allgemein zu beobachtenden Trend einer überdurchschnittlichen Wertentwicklung der Wohngrundstücke die Festlegung unterschiedlicher Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke bewusst entgegen.]

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 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 gleich bleibt. 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 an.

[Optional bei Aufkommenserhöhung:] Darf das Grundsteueraufkommen in 2025 überhaupt erhöht werden?

Dies ist rechtlich in jedem Falle zulässig. Es bleibt jedoch dabei: Keine Gemeinde erhöht wegen der Reform das Grundsteueraufkommen!

Allerdings kann es vor Ort notwendig sein, unter anderen Gesichtspunkten (also unabhängig von der Reform) die Grundsteuer insgesamt angemessen anzuheben. Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, ihre Haushalte auszugleichen. Reichen die Finanzmittel zur Erfüllung ihrer aktuellen Aufgaben nicht aus – z. B. weil dringend eine Schulsanierung ansteht –, muss auch über angemessene Steuererhöhungen nachgedacht werden. Dies kann allerdings jederzeit passieren und hat nichts mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zu tun.

[Optional bei Aufkommenserhöhung:] Handeln Gemeinden, die das Aufkommen angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Gemeinde Steuererhöhungen leichtfertig beschließt. In den Räten, die diese Entscheidung zu treffen haben, sitzen Bürgerinnen und Bürger wie Sie, die sich ehrenamtlich für ihre Gemeinde engagieren und übrigens auch selbst Steuerzahler sind.

Gerade wenn es im Jahr 2025, in dem „ganz Deutschland“ auf die Entwicklung der Grundsteuer in den einzelnen Bundesländern schaut, zu einer Anhebung des Gesamtaufkommens kommen sollte, können Sie darauf vertrauen, dass sich die Gemeinde die Entscheidung alles andere als leicht gemacht hat.

Zugleich bleibt auch festzuhalten, dass die Auswirkung einer (selbst deutlichen) Erhöhung auf Ihre individuelle Grundsteuer moderat bliebe. Denn eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens verteilt sich gleichmäßig auf alle Grundsteuerzahler innerhalb der Gemeinde. Für den Einzelnen macht dies in aller Regel nur einen überschaubaren Betrag aus. Wenn sich die individuelle Grundsteuer einzelner Steuerzahler in 2025 (im Vergleich zu den Vorjahren) dagegen sehr deutlich erhöht, wird dies vor allem an der Neubewertung auf Basis des reformierten Bundesrechts liegen.

[Optional:] 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, haben wir uns daher dazu entschlossen, im Jahr 2025 auf eine Differenzierung zu verzichten.