

Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Warum wurde die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aufbaute, völlig veraltet war. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. In NRW gelten nun die vom Bund beschlossenen Reformgesetze; ein abweichendes Landesmodell (wie z. B. in Bayern) gibt es hier nicht.

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 sowie das Hallenbad finanziert. Jeder Euro wird sozusagen direkt vor Ihrer Haustür ausgegeben.

Das, was die Stadt Greven 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.

Wie lief die Reform ab?

Die Finanzämter ermittelten die neuen Grundsteuerwerte. 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 des Messbescheids ist insofern das Finanzamt Ibbenbüren (Tel. 05451 920 1959) zuständig.

Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Stadt Greven, die davon nicht abweichen darf. Die Stadt Greven wendet in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, um die endgültige Grundsteuer zu berechnen. Hebesätze gibt es vor Ort einen für die Grundsteuer A (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) und einen für die Grundsteuer B (Wohngrundstücke). Ab 2025 wurde noch ein weiterer Grundsteuer B Hebesatz für Nichtwohngrundstücke festgesetzt. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und wurden für die neue 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 einzustufen ist, darüber entscheidet das neue Grundsteuerrecht des Bundes, das im Grundsteuer-Messbescheid des Finanzamts abgebildet ist.

Die Stadt Greven hat 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 durch diese Hochrechnung 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 Stadt Greven ab.

Stellt sich bei der Neubewertung heraus, 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 Städte und Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch daran anpassen. Allerdings erhöht keine Stadt oder Gemeinde nur wegen der Reform ihr Grundsteueraufkommen!

Die Neuberechnung ist notwendig, um das Grundsteueraufkommen in der Stadt Greven stabil zu halten, das heißt nach der Reform in Summe ähnlich viel an Grundsteuer einzunehmen wie vorher. (Aufkommensneutralität)

Auf Basis des Gesetzes zur optionalen Einführung differenzierter Hebesätze, hat der Rat der Stadt Greven sich dazu entschieden differenzierte Hebesätze für Wohngrundstücke (582 v.H.) und Nichtwohngrundstücke (1.161 v.H.) festzusetzen. Damit wird das Ziel verfolgt zu einer Wohnnebenkostenstabilisierung bzw. -reduzierung beizutragen.

Die Zuordnung der Grundstücksarten stellt sich wie folgt dar:

Wohngrundstücke	Nichtwohngrundstücke
<ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhäuser• Zweifamilienhäuser• Mietwohngrundstücke• Wohnungseigentum	<ul style="list-style-type: none">• Teileigentum• Geschäftsgrundstücke• gemischt genutzte Grundstücke• sonstige bebaute Grundstücke• unbebaute Grundstücke

Was bedeutet Aufkommensneutralität?

Der Begriff wird oft missverstanden. Er bedeutet nur, dass die Stadt Greven nach Umsetzung der Reform (das heißt im Jahr 2025) ihr Grundsteueraufkommen insgesamt stabil halten wird – 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 an.

Dürfte das Grundsteueraufkommen in 2025 überhaupt erhöht werden?

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

Der Rat der Stadt Greven hat die Hebesätze so festgesetzt, dass das Grundsteueraufkommen der Stadt Greven im Rahmen der Umsetzung der Grundsteuerreform nicht erhöht wird (aufkommensneutrale Umsetzung).