Fragen und Antworten zur neuen Grundsteuer ab 2025

Warum wird die Grundsteuer reformiert?

Weil die Bewertung des Grundbesitzes, auf der die Grundsteuer aktuell noch aufbaut, völlig veraltet ist. Das Bundesverfassungsgericht hat deshalb eine Besteuerung anhand aktuellerer Werte ab 2025 gefordert. Für NRW gilt das Bundesmodell. Dies hat die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen am 06.05.2021 mitgeteilt: <https://www.finanzverwaltung.nrw.de/uebersicht-rubrik-aktuelles-und-presse/pressemitteilungen/grundsteuer-bundesmodell-gilt-fuer>

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 sehr gute Nachricht.

Wie läuft die Reform ab?

Die Finanzämter ermitteln derzeit die neuen Grundsteuerwerte. Aus diesen Werten und der gesetzlich festgelegten Steuermesszahl wird der Grundsteuer-Messbetrag errechnet. Dies ist ein eigener Verfahrensschritt, der mit dem Grundsteuer-Messbescheid abgeschlossen wird, den Sie von Ihrem Finanzamt bereits erhalten haben oder noch erhalten. **Für Rückfragen oder Rechtsmittel sind insofern auch die Finanzämter zuständig.** Der Messbescheid ist verbindlich – auch für die Gemeinden, die davon nicht abweichen dürfen. Sie wenden in einem letzten Schritt nur noch ihre Hebesätze an, 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). Optional kann ab 2025 noch ein dritter Hebesatz für unbebaute baureife Grundstücke beschlossen werden (Grundsteuer C). Die Einführung der Grundsteuer C ist in Würselen aktuell nicht vorgesehen. Die Hebesätze gelten jeweils für alle Steuerzahler einheitlich und werden 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 gilt). 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 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 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 Gemeinde 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, sind alle Gemeinden angehalten ihre Hebesätze rechnerisch daran anzupassen (Aufkommensneutralität). Eine rechtliche Verpflichtung zur Aufkommensneutralität gibt es hier für die Städte und Gemeinden allerdings nicht.

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 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 oder 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. Dies ist in Würselen leider der Fall, siehe Situation in Würselen. Die Städte und 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.

Handeln Gemeinden, die das Aufkommen angemessen erhöhen, gerecht?

Sie können sich sicher sein, dass keine Stadt und 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.

Wann steht Ihre neue Grundsteuer fest?

Mit Versand der Grundsteuer-Bescheide für das Jahr 2025. In der Zwischenzeit schließen die Finanzämter die noch ausstehenden Bewertungen ab. Anschließend können die Städte und Gemeinden ihre Hebesätze rechnerisch an die neuen Werte anpassen. Erst dann kann die neue Grundsteuer für jeden individuell berechnet werden. Bis dahin braucht es also noch etwas Geduld.

Situation in Würselen!

Die Stadt Würselen hat die Hebesätze für die Grundsteuer A und B viele Jahre stabil halten können. Die letzte Erhöhung der Hebesätze erfolgte vor 10 Jahren zum 01.01.2013. Mit einem Hebesatz von aktuell 575 v.H. liegt Würselen im Jahr 2023 im landesweiten Vergleich knapp unter dem Mittelwert der Grundsteuer B Hebesätze. Aufgrund der hohen finanziellen Belastungen gerät Würselen aber wie viele weitere Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen zunehmend in finanzielle Schieflage, **so dass eine Erhöhung der Grundsteuerhebesätze künftig leider unumgänglich sein wird!** Als Kostentreiber können beispielhaft die hohe Inflation, die auch daraus resultierenden hohen Tarifabschlüsse des öffentlichen Dienstes, sowie die Lasten der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges genannt werden. Auch eben die Versorgung von Geflüchteten aufgrund des Ukraine-Krieges belastet den städtischen Haushalt in besonderem Maße. Auf diese Faktoren hat die Stadt leider nur bedingt Einfluss. Hinzu kommen die zahlreichen Infrastrukturprojekte, die Ihre Stadt Würselen als lebens- und liebenswerte Stadt in der Zukunft weiterentwickeln wird (Abbruch und Neubau Gymnasium, Erweiterung Gesamtschule, Ganztagsausbau in den Grundschulen, Straßenausbau und -sanierungen, etc.). Die Verwaltung lotet aktuell gemeinsam mit der Politik alle in Betracht kommende Konsolidierungsmöglichkeiten aus, um die Finanzkraft der Stadt weiterhin zu erhalten. In jedem Falle gilt es ein erneutes Abrutschen in die Haushaltssicherung zu vermeiden, um auch in Zukunft selbstbestimmt entscheiden zu können.